



Verwaltungsvorlage Nr.: 0506/V 17

Kurzbezeichnung: Flächennutzungsplanänderung Nr. 266 und
Bebauungsplan Nr. 266 O – Sto – „Hörder
Straße, Stockumer Bruch“

Anlage Nr.: 06

Anlagentitel: Die Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1
BauGB zur FNP-Änderung und dem
Bebauungsplan und deren Abwägung

Umfang: 47 Seiten

Eingang Dez. 4

24. März 2021

1. 67

Eingang B.M.

Anlage 6, Seite 1

04. Feb. 2021

Petition gegen Bebauung des nördlichen Feldes vom Stockumer Bruchzwischen den Hausnummern 15 und 33

EINGEGANGEN 25. MRZ. 2021

Bei Bebauung des Feldes auf der nördlichen Seite des Stockumer Bruchs von mindestens 46 geplanten Wohneinheiten wird sowohl die Wohnqualität der jetzigen Anwohner gemindert, ebenso die Wertigkeit der jetzigen Grundstücke / Häuser der gesamten Straße.

Begründung:

Neben den durch die geplanten Häuser bebauten und somit versiegelten Flächen werden erfahrungsgemäß auch Vorgärten sowie Gärten mit Kies/Steinen ausgestattet und der Rasen wird zu kurzgeschorenen grünen Wüsten. Daher steigt erwiesenermaßen die Umgebungstemperatur und auch Insekten/Vögel etc. finden weder Nahrung noch Verstecke, die die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung zumindest zwischenzeitlich bietet. Auch die Versorgung mit Frischluft dürfte eingeschränkt werden.

Das bei Starkregen auf dem Acker aufgefangene Regenwasser wird nicht mehr ausreichend Möglichkeiten haben zu versickern und wird stärker als bisher am Straßenrand entlangfließen und schlimmstenfalls in Keller und Eingangsbereiche laufen.

Bereits heute ist die hohe Frequenz des Verkehrsaufkommens sowohl durch nicht rechtmäßiges Befahren der **Anliegerstraße** als auch durch überhöhte Geschwindigkeit in der **30-er Zone** ein großes und bei der Verwaltung bekanntes Problem! Ein Gespräch mit Nachbarn über die Straßenseite hinweg ist aufgrund des Verkehrslärms nicht machbar, in Stoßzeiten ist ein Überqueren der Straße oder Wegfahren vom eigenen Grundstück nicht ungefährlich und z.T. nur mit Wartezeit möglich! Und nicht nur Kinder sind besonders gefährdet! Im vergangenen September wurde ein Autofahrer zu einem Bußgeld und Führerscheinentzug verurteilt, da er einen Anwohner beim Überqueren der Straße am 15.10.19 angefahren hatte (siehe Bericht der WAZ vom 04.09.20). Im selben Jahr fuhr ein Raser in parkenden Autos auf der Höhe Stockumer Bruch 7 und beschädigte mehrere Fahrzeuge! Auch Haus- und Wildtiere werden überfahren und sollen nicht unerwähnt bleiben!

Dementsprechend wird bei zu erwartenden durchschnittlich 1 bis 2 PKW pro Haushalt bei zusätzlichen 46 oder mehr Wohneinheiten das Verkehrsaufkommen nochmals immens erhöht und somit die Gefahr insbesondere für Fußgänger und vor allem Kinder!

Petition gegen Bebauung des Feldes am Stockum, Bruch 15-33

Nr.	Name	Vorname	Strasse	Hausnr.	PLZ	Ort	Unterschrift
1					58454	Witten	
2					58454	Witten	
3					58454	Witten	
4					58454	Bl. Plan	
5					58454	Witten	
6					58454	Witten	
7					58454	Witten	
8					58454	Witten	
9					58454	Witten	
10					58454	Witten	
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							

Petition gegen Umbauung des Feldes am Stockume. Bruch 15-33

Nr.	Name	Vorname	Strasse	Hausnr.	PLZ	Ort	Unterschrift
1.					58454	Witten	
2.					58454	Witten	
3.					58454	Witten	
4.					58454	Witten	
5.					58454	Witten	
6.					58454	Witten	
7.					58454	Witten	
8.					58454	Witten	
9.					58454	WITTEN	
10.					58454	Witten	
11.					58454	Witten	
12.					58454	Witten	
13.					58454	Witten	
14.					58454	Witten	
15.					58454	Witten	
16.					58454	Witten	
17.					58454	WITTEN	
18.							
19.					58454	Witten	

Petition gegen Bebauung des Feldes am Stockumer Bruch 15-33

Nr.	Name	Vorname	Strasse	Hausnr.	PLZ	Ort	Unterschrift
1.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	58454	Witten	[redacted]
2.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	58454	Witten	[redacted]
3.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	58453	Witten	[redacted]
4.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	58454	Witten	[redacted]
5.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	"	"	[redacted]
6.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	"	"	[redacted]
7.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	58454	Witten	[redacted]
8.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	58454	Witten	[redacted]

Merres, Arne

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 8. März 2022 18:52
An: Merres, Arne
Cc: [REDACTED]
Betreff: [EXTERN] Bebauungsplan Nr. 266 - Sto - "Hörder Straße, Stockumer Bruch"
Anlagen: Rosenthalring 9.JPG; 05_266_Staedtebaulicher_Entwurf - Kommentar
[REDACTED]

Extern

Diese Nachricht stammt von einem externen Absender. Bitte seien Sie aufmerksam und öffnen Sie nur vertrauenswürdige Anlagen. Klicken Sie nicht auf Links oder öffnen Sie keine Anhänge, wenn Sie den Absender nicht kennen und wissen, dass der Inhalt sicher ist..

Guten Tag, Herr Merres,

ich komme zurück auf unser freundliches Gespräch heute in der Harkortschule und sende Ihnen anbei die Darstellung des Städtebaulichen Entwurfs, in die ich „auf die Schnelle“ die diskutierten Anregungen als Kommentar eingetragen und lokalisiert habe.

Neben den beiden aus meiner Sicht wichtigsten Aspekten

- Parzellierung derart, dass die derzeitigen Gartengrundstücke südwestlich des im Entwurf erfassten Bereichs (z. T. Bestandteil des B-Plans, großteils ggf. nach §34 BauGB zu entwickeln) optional in mehr oder weniger ferner Zukunft von einem Wohnhog aus erschließbar sind.
Die von mir gedachte Trassierung einer möglichen Erschließung habe ich nur gerade in den Plan „gekrakelt“.
- Versetzung der Baugrenze im südöstlichen Zipfel des Plangebiets (südlich Stockumer Bruch) nach Norden zur Bewahrung der Ortsrandsituation und Begrenzung der Südausdehnung des WA (s. Screenshot zu ähnlicher Situation bei meinem Grundstück Rosenthalring [REDACTED])

habe ich noch einige wenige sonstige Anmerkungen eingetragen.

Davon erscheint mir insbesondere der mögliche Konflikt „Spielplatz“ – „Regenrückhaltung“ beachtenswert; in der Praxis ist eine Gestaltung der Regenrückhaltung derart, dass sie eingezäunt werden muss, spätestens dann problematisch, wenn der erste Ball vom Spielplatz in das umzäunte Areal fliegt. Deshalb bitte so planen, dass auch ohne Umzäunung eine sichere Situation entsteht.

Bei Rückfragen sprechen Sie, oder auch ISR, mich gerne an; beste Grüße

[REDACTED]

61/Me

10.03.2022

eingegangen per E-Mailanhang am 08.03.2022

Zum Bauleitplanverfahren Nr. 266

NACHHALTIGES WOHNEN AM STOCKUMER BRUCH.
Miteinander. Autobefreit. Klimaneutral.

The image shows a detailed architectural site plan for a residential development. The plan includes building footprints, parking areas, green spaces, and pedestrian paths. Several yellow callout boxes with speech bubble icons are overlaid on the plan, each containing a note. The notes discuss various aspects of the development, such as parking, accessibility, and boundary issues. The plan is titled 'NACHHALTIGES WOHNEN AM STOCKUMER BRUCH. Miteinander. Autobefreit. Klimaneutral.' and features a logo for 'IS Innovativ in Stad'.

Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:23:01
Evtl. Höhendifferenz zur Höder Straße für weitere TG nutzen

Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:41:05
Stellplätze überdachen und mit PV-Anlage ausrüsten, zugleich Beschattung für Fahrzeuge

Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:21:54
Konflikt zwischen Spielplatz und Regenwasserversickerung beachten, idealerweise Versickerung derart, das Einzäunung unnötig ist

Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:19:57
Etwas nach Süden versetzen, um Option offen zu lassen, die weiter westlichen Flächen (§ 34) später vom Wohnhof aus erschließen zu können

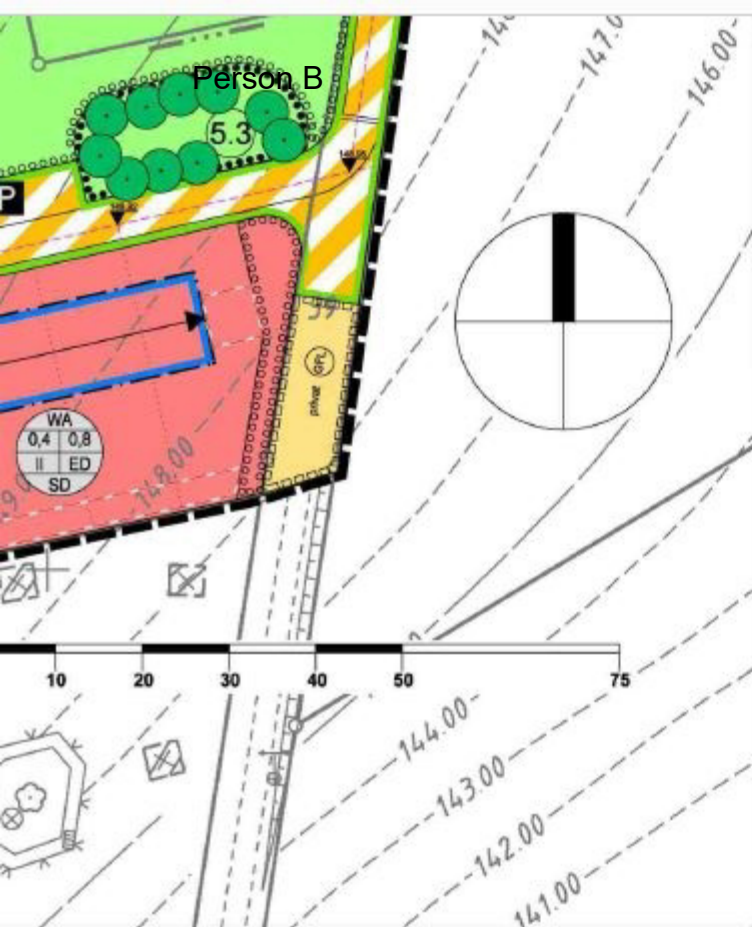
Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:41:23
dito

Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:18:21
Etwas nach Osten versetzen, um Option offen zu lassen, die weiter südlichen Flächen (teils im B-Plan, teils § 34) später vom Wohnhof aus erschließen zu können

Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:43:04
Evtl. weitere Kfz-Stellplätze, Fahrradtänder für ÖPNV-Nutzer?





Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:49:22
Südlicher Teil des Grundstücks aus B-Plan nehmen oder jedenfalls besonders ausweisen, wie bei meinem eigenen Grundstück Rosenthalring 9, östliche grenze (s. Screenshot)

Notiz - [redacted], 08.03.2022, 18:20:40
Ortsrand! --> Baugrenze weiter nördlich (in der Flucht der daneben gepl. Baukörper)



SD nur Satteldach zulässig




4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

-  öffentliche Grünfläche
-  private Grünfläche

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1,6) Nr. 20,25 BauGB

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
-  Erhalt von Bäumen
-  Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

ntlichkeit

Bekanntmachung in
zeitungen ist am 06.06.2008
bernehmung gemäß § 2

PRÄAMBEL

Aufgrund

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land

Merres, Arne

Betreff: WG: [EXTERN] Aw: Anregung zum Bauleitplanverfahren Nr. 266 Hörder Straße, Stockumer Bruch

Anlagen: Einwürfe und Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 266 – Sto – „Hörder Straße, Stockumer Bruch“.docx

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 21. März 2022 22:54
An: Merres, Arne <Arne.Merres@stadt-witten.de>
Betreff: [EXTERN] Aw: Anregung zum Bauleitplanverfahren Nr. 266 Hörder Straße, Stockumer Bruch

Extern

Diese Nachricht stammt von einem externen Absender. Bitte seien Sie aufmerksam und öffnen Sie nur vertrauenswürdige Anlagen. Klicken Sie nicht auf Links oder öffnen Sie keine Anhänge, wenn Sie den Absender nicht kennen und wissen, dass der Inhalt sicher ist..

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Merres,

vielen Dank für Ihre gelungene Zusammenfassung unseres Gespräches zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 266-Sto-"Hörder Straße, Stockumer Bruch".

Ich habe diese nochmal durchgesehen und noch Einwürfe und Anregungen hinzugefügt, weil man sich beim Auseinandersetzen mit dieser Thematik als dann ewiger Anlieger und Betroffener doch noch ein wenig mehr Gedanken hierzu macht (siehe Anhang).
Und meiner Meinung nach würde bei der Umsetzung der aktuellen Planung gerade und insbesondere das Grundstück Hörder Str. 403 enorm unter einer Minderung der Wohnqualität und des Grundstückwertes leiden.

Für Rückfragen würde ich Ihnen natürlich jederzeit gerne zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Planungsamt
Witten
61/Me

16.03.2022

Anregung zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 266 – Sto – „Hörder Straße, Stockumer Bruch“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

■■■■■ ist Bewohner des Hauses Hörder Straße 403. Er weist darauf hin, dass mehrere Planungsinhalte des neu geplanten Baugebietes negative Einflüsse im Allgemeinen, aber insbesondere auch auf das Grundstück Hörder Str. 403, nehmen.

Sie beeinträchtigen die Wohnqualität und den Verkehr an diesem Grundstück, das am dichtesten zum gegenüberliegenden Baugebiet liegt. Es würde sich eine erhebliche Wertminderung durch folgende, geplante Begebenheiten für das Grundstück ergeben:

- 1.) Die Zufahrt zum Baugebiet würde direkt gegenüber der gemeinsam genutzten Ausfahrt der Grundstücke Hörder Straße 401 und 403 liegen. Von diesen Grundstücken wird rückwärts auf die Hörder Straße herausgesetzt. Das rückwärts aus der Einfahrt Herausfahren ist derzeit schon an der stark befahrenen Straße schwierig. Beide Straßenseiten sind stark befahren und nicht leicht einsehbar. Durch die geplante Zufahrt gegenüber der Grundstücksausfahrt würde sich das rückwärts Heraussetzen noch schwieriger gestalten. Man träfe zusätzlich oftmals auf den Gegenverkehr abwartende Linksabbieger und den Abbiegeverkehr aus der Zufahrt heraus.

Wenn mal beide Straßenseiten frei von Verkehr sind und man rückwärts heraussetzen möchte, müsste man zusätzlich noch darauf achten, welcher Verkehr noch aus der Zufahrtsstraße des Baugebietes in die Hörder Straße einbiegen will.

Hiervon geht eine erhöhte Unfallgefahr aus.

Herr Lueg schlägt vor, die Einfahrt so zu verschieben, dass sie nicht gegenüber von Einfahrten liegt, am besten am Ende östlichen Ende des Baugebietes, damit sie vielleicht später auch bei der Entwicklung des östlichen Planungsgebietes zur Verfügung steht. Dann müsste nicht noch eine zusätzliche Straße/Einfahrt zur Entwicklung des östlichen Planungsgebietes errichtet werden. Die Straße würde dann zur Zufahrt für beide Planungsgebiete dienen, wodurch auch weniger Fläche versiegelt würde.

Die Hörder Straße wird bereits derzeit sehr stark frequentiert, wodurch sich oftmals lange Rückstaus ergeben, die sich oft bis zum Ortsausgang nach Dortmund erstrecken. Im weiteren Verlauf in Richtung Witten/Bochum folgen innerhalb von nur einem Kilometer vier Bushaltestellen und drei Ampelanlagen, die jetzt schon Rückstaus bewirken.

Eine weitere Einfahrt/Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet würde weitere und längere Rückstaus bewirken. Linksabbieger müssten den Gegenverkehr abwarten, was wiederum das rückwärts Herausfahren aus einer Hauseinfahrt erschwert. Der Bring- und Abholverkehr zum und vom Kindergarten lässt zusätzlichen Verkehr entstehen.

Die Hörder Straße wird auch oftmals als Umleitungsstraße genutzt, wenn auf der A45 eine Sperrung erfolgt oder ein Stau angekündigt wird. Über die Hörder Straße wird dann versucht, in Richtung Bochum bzw. Autobahnauffahrt der A44 (Zubringer zur A43) zu fahren.

Es wäre vielleicht nochmal zu prüfen, ob eine Zufahrt zu dem Baugebiet nicht doch über den Stockumer Bruch erfolgen könnte.

- 2.) Eine Zufahrt zum Baugebiet im Bereich Hörder Straße 403 würde für die Bewohner des Grundstücks zusätzliche Lärmbelastigungen durch Abbiegeverkehr, Anhalten und Anfahren (Brems- und Beschleunigungsvorgänge) erzeugen. Zudem würden sich weitere und längere Rückstaus ergeben, was auch zu höheren Abgasemissionen führt.

- 3.) Ausgerechnet gegenüber dem am dichtesten zum Bebauungsplan liegenden Grundstück Hörder Straße 403 sollen die höchsten Gebäude (vierstöckiges und dreistöckiges Mehrfamilienhaus) des Baugebietes errichtet werden. Es geht nicht nur der zuvor freie Blick auf die Landschaft verloren.

Herr Lueg befürchtet durch die Lage der Neubebauung eine starke Verschattung des Hauses und der eigenen Wohnung. Man wird aus dem Haus heraus auch keinen Blick mehr auf den Himmel haben. Aus dem Fenster heraus sieht man nur noch auf einen „Bunker“ und die Wohnzimmer würden damit ganztägig im Schatten liegen. Zusammen mit dem durch die geplante Bebauung verstellten Blick in die Landschaft ist durch die Bebauung eine Wertminderung der angrenzenden, bestehenden Immobilien zu erwarten. Er regt daher an, die Höhe der geplanten Bebauung an der Hörder Straße zu reduzieren, da diese Bauhöhen auch im Bestand nicht gegeben und die Auswirkungen dann geringer sind.

- 4.) Bei der Umsetzung der aktuellen Planung müsste auf der südlichen Seite der Lindenallee zumindest ein Baum gefällt werden (der Baum gegenüber der Ausfahrt der Grundstücke 401 und 403), wenn nicht sogar mehrere. Die Lindenbäume sind erst ca. 80 Jahre alt und hätten noch eine mindestens ebenso lange „Lebensdauer“ vor sich. Hier sollte nochmal geprüft werden, ob ein Fällen wirklich notwendig ist. Denn eine Lindenallee mit altem und neuem Baumbestand hätte sicherlich nicht den gleichen Wert und Charme des jetzigen jahrzehntelang gewachsenen Bestandes.

61/Me

26.10.2022

Anregung der Öffentlichkeit Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren Nr. 266 – Sto – „Hörder Straße, Stockumer Bruch“

Im Rahmen des Ortstermins am 12.10.2022 um 16:30 h schildert Hr. [REDACTED] der Immobilie Hörder Straße 403 die Befürchtung, dass aufgrund der geplanten Zufahrt die Autoscheinwerfer bei der Ausfahrt aus dem Neubaugebiet vor dem Einbiegen in die Hörder Straße in die Fenster seiner Wohnung an der Hörder Straße 403 scheinen und damit unzumutbare Lichtemissionen erzeugen. Dieser Effekt sei wie alle anderen Auswirkungen wie Lärm dort auch besonders stark, weil das Haus Hörder Straße 403 im Vergleich zur umgebenden Bebauung nördlich der Hörder Straße viel näher an der Straße steht.

Auch aufgrund dessen hält er die Platzierung der Zufahrt in das Neubaugebiet weiterhin für unglücklich und regt daher weiterhin an, die Zufahrt zu verschieben oder eine der beiden Zufahrten entfallen zu lassen.

Merres, Arne

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 28. März 2023 17:33
An: 61 Planungsamt; Merres, Arne; Paulsberg, Sebastian
Betreff: [EXTERN] Bebauungsplanverfahren Nr. 266 - Sto - Hörder Straße, Stockumer Bruch
Anlagen: Anschreiben an den Bürgermeister zum Bebauungsplanverfahren Nr. 266.docx

Extern

Diese Nachricht stammt von einem externen Absender. Bitte seien Sie aufmerksam und öffnen Sie nur vertrauenswürdige Anlagen. Klicken Sie nicht auf Links oder öffnen Sie keine Anhänge, wenn Sie den Absender nicht kennen und wissen, dass der Inhalt sicher ist..

Sehr geehrter Herr Paulsberg, sehr geehrter Herr Merres,

ich möchte Sie darüber informieren, dass ich mit dem Anschreiben, welches sich im Anhang befindet, den Bürgermeister über meine Einwände gegen Planungsinhalte des **Bebauungsplanverfahren Nr. 266 – Sto – „Hörder Straße, Stockumer Bruch“** informiert habe.

Da gegenüber meiner letzten Eingabe per Mail vom 21.03.2022 noch zusätzliche Einwände hinzugekommen sind, habe ich in dem Anschreiben an den Bürgermeister noch einmal alles zusammengefasst. Vielleicht ergeben sich für Sie hieraus auch nochmal neue Anknüpfungspunkte oder Blickwinkel.

Bitte betrachten Sie das aktuelle Anschreiben als offizielle, erneute Eingabe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und/oder im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und lassen Sie es in die Akte zu dem Bebauungsplanverfahren sowie die derzeitigen und folgenden Abwägungsprozesse einfließen. Falls der Inhalt und/oder die Form nicht ausreichend für eine offizielle Anerkennung meiner Eingabe sein sollten, geben Sie mir bitte eine kurze Rückmeldung.

An dieser Stelle möchte ich mich bei Ihnen für Ihre bisherige, offene und freundliche Art bedanken. Ich habe wirklich nichts persönlich gegen Sie.
Daher habe ich es in dem Anschreiben an den Bürgermeister auch zweimal betont, dass ich mich von Ihnen stets offen, freundlich und korrekt behandelt gefühlt habe.

Es handelt sich um einen Interessenskonflikt, der nun mal bei Planungen entstehen kann.

Da meine (auch von Ihnen größtenteils) nachvollziehbaren Einwände innerhalb des letzten Jahres zu keinerlei Änderungen geführt haben und die Ausführung der derzeitigen Planung gravierende, negative Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner/innen des Hauses "Hörder Straße 403" und somit auch auf den Wert der Immobilie hätten, muss ich andere Wege beschreiten. Denn meine Familie und alle folgenden Generationen und Bewohner/innen unseres Hauses müssten in der gesamten Zukunft tagtäglich unter den Auswirkungen leiden. Die neuen Anwohner/innen des Bebauungsgebietes könnten es sich noch aussuchen, ob sie zu den bestehenden Planungen dort leben möchten. Wir nicht, wir leben schon hier und sind jetzt der Planung ausgeliefert.

Ich hoffe sehr, dass man eine für alle Parteien verträgliche Lösung der Problematik finden und umsetzen kann. Selbstverständlich stehe ich Ihnen nach wie vor immer gerne für ein gemeinsames Treffen oder ein Gespräch zur Verfügung.

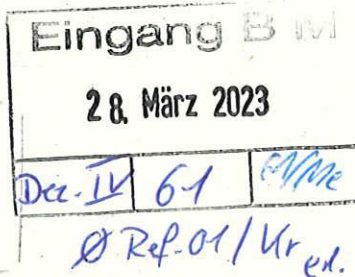
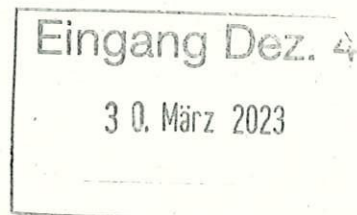
Ich bitte um eine Bestätigung des Eingangs dieser Mail und zur Berücksichtigung meines Anschreibens (befindet sich Anhang) als offizielles Dokument im weiteren Verfahrensablauf.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

An den Bürgermeister der Stadt Witten

Lars König
Rathaus
Marktstr. 16
58452 WittenMK BM
(Antwort b. Kr.
über BM
30.03.23
J.)**Einwände und Anregungen zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 266 – Sto – „Hörder Straße, Stockumer Bruch“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister König,

Ich bin Bewohner des Hauses Hörder Str. 403 und der Sohn des derzeitigen Hauseigentümers [REDACTED]. Meine Vorfahren bewohnten dieses Haus seit 1878. Auch ich werde hier den Rest meines Lebens verbringen und dieses Haus an meine Nachfahren vererben. Da mein Vater sich jeden Tag rund um die Uhr um meine schwer pflegebedürftige Mutter kümmern muss, überlässt er mir die Kontaktaufnahmen und die Korrespondenz mit den Vertretern der Stadt Witten. Auch wenn im Folgenden der Einfachheit halber immer die „Ich-Form“ verwendet wird, ist damit genauso die Meinung meines Vaters gemeint. Wir verfolgen dieselben Interessen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 266 – Sto – „Hörder Straße, Stockumer Bruch“ habe ich gegenüber dem Planungsamt mehrmals auf negative Auswirkungen der geplanten Bebauung hingewiesen, die speziell unser Grundstück betreffen. Ich habe die Auswirkungen sowohl per e-Mail (an das Planungsamt gerichtet) beschrieben als auch Anregungen zu möglichen Alternativen gegeben. Zudem habe ich mich dreimal mit Herrn Merres persönlich getroffen und mich mehrmals telefonisch mit ihm ausgetauscht. Den letzten Kontakt hatte ich vor ca. 2 Wochen zu dem Leiter des Planungsamtes, Herrn Paulsberg. Obwohl alle Menschen, die hierüber in Kenntnis gesetzt worden sind, meine Einwände vollkommen nachvollziehen können und sie auch als gerechtfertigt empfinden (auch Herr Merres und Herr Paulsberg), haben sämtliche Einwände meinerseits bisher zu keinerlei Berücksichtigung in der Planung gefunden bzw. zu einer Änderung dieser geführt. An dieser Stelle möchte ich betonen, dass sowohl Herr Merres als auch Herr Paulsberg sich mir gegenüber immer korrekt verhalten und sich auch stets meiner Anliegen freundlich angenommen haben.

Im Folgenden will ich nochmals die Auswirkungen speziell auf das Grundstück „Hörder Straße 403“ erläutern, die gebündelt eine massive Minderung der Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner des Hauses zur Folge hätten und somit auch zu einer bedeutsamen Wertminderung des Grundstückes/der Immobilie führen würden.

Die Zufahrt zum künftigen Bebauungsgebiet soll ausgerechnet genau gegenüber dem Haus (Hörder Straße 403) angelegt werden, das sich am dichtesten zur Straße und zum Bebauungsgebiet befindet. Sämtliche umgebenden Häuser haben einen weiteren Abstand zur Straße und zum Bebauungsgebiet. Aus der an dieser Stelle geplanten Zu- und Ausfahrtstraße des Bebauungsgebietes ergeben sich mehrere gravierende, negative Folgen für die Anwohner des Hauses „Hörder Str. 403“:

- 1.) Die Zufahrt zum Bebauungsgebiet würde direkt gegenüber der gemeinsam genutzten Ausfahrt der Grundstücke Hörder Straße 401 und 403 liegen. Von diesen Grundstücken wird rückwärts auf die Hörder Straße herausgesetzt. Das rückwärts aus der Einfahrt Herausfahren ist derzeit schon an der stark befahrenen Straße schwierig. Beide Straßenseiten sind stark befahren und nicht leicht einsehbar. Durch die geplante Zufahrtstraße gegenüber der

Grundstücksausfahrt würde sich das rückwärts Heraussetzen noch schwieriger gestalten. Man träge zusätzlich oftmals auf den Gegenverkehr abwartende Linksabbieger und den Abbiegeverkehr (rechts wie links) aus der Zufahrt heraus.

Wenn mal beide Straßenseiten frei von Verkehr sind und man rückwärts heraussetzen möchte, müsste man zusätzlich noch darauf achten, welcher Verkehr noch aus der Zufahrtstraße des Baugebietes in die Hörder Straße einbiegen will.

Hiervon geht eine erhöhte Unfallgefahr aus.

Hierzu schlage ich vor, die Zu- und Ausfahrtstraße so zu verschieben, dass sie nicht gegenüber von Einfahrten liegt, am besten am östlichen Ende des Baugebietes, damit sie vielleicht später auch bei der Entwicklung des östlichen Planungsgebietes zur Verfügung stünde. Dann müsste nicht noch eine zusätzliche Straße/Einfahrt zur Entwicklung des östlichen Planungsgebietes errichtet werden. Die Straße würde dann zur Zufahrt für beide Planungsgebiete dienen, wodurch auch weniger Fläche versiegelt werden würde.

Die Hörder Straße wird bereits derzeit sehr stark frequentiert, wodurch sich oftmals lange Rückstaus ergeben, die sich oft bis zum Ortsausgang nach Dortmund erstrecken. Im weiteren Verlauf in Richtung Witten/Bochum folgen innerhalb von nur einem Kilometer vier Bushaltestellen und drei Ampelanlagen, die jetzt schon Rückstaus bewirken.

Eine weitere Einfahrt/Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet würde weitere und längere Rückstaus bewirken. Linksabbieger müssten den Gegenverkehr abwarten, was wiederum das rückwärts Herausfahren aus einer Hauseinfahrt erschwert.

Der Bring- und Abholverkehr zum und vom Kindergarten lässt zusätzlichen Verkehr entstehen.

Die Hörder Straße wird auch oftmals als Umleitungsstraße genutzt, wenn auf der A45 eine Sperrung erfolgt oder ein Stau angekündigt wird. Über die Hörder Straße wird dann versucht, in Richtung Bochum bzw. Autobahnauffahrt der A44 (Zubringer zur A43) zu fahren.

- 2.) Eine Zufahrt zum Bebauungsgebiet im Bereich Hörder Straße 403 würde für die Bewohner des Grundstücks zusätzliche Lärmbelästigungen durch Abbiegeverkehr, Anhalten und Anfahren (Brems- und Beschleunigungsvorgänge) erzeugen. Zudem würden sich weitere und längere Rückstaus ergeben, was auch zu höheren Abgasemissionen führt. Man könnte die Wohnzimmerfenster nicht mehr öffnen. Das Haus steht so dicht zu der dann entstehenden Zufahrtsstraße, dass man sich innerhalb des Wohnzimmers nicht mehr bei einem geöffneten Fenster unterhalten oder Gespräche aus dem Fernseher verstehen könnte. Es ist ein sehr großer Unterschied, ob Autos gleichmäßig mit Tempo 50 an dem Haus vorbeifahren oder ständig Autos von allen Seiten bremsen, anhalten und wieder anfahren.

- 3.) Ausgerechnet gegenüber dem am dichtesten zum Bebauungsplan liegenden Grundstück Hörder Straße 403 sollen die höchsten Gebäude (vierstöckiges und dreistöckiges Mehrfamilienhaus) des Bebauungsgebietes errichtet werden. Hierdurch geht nicht nur der zuvor freie Blick auf die Landschaft verloren.

Aufgrund der Lage der mehrgeschossigen Neubebauung ist eine starke Verschattung des Hauses und der eigenen Wohnung zu befürchten. Man wird aus den Wohnzimmerfenstern des Hauses Hörder Straße 403 heraus auch keinen Blick mehr auf den Himmel haben. Aus dem Fenster heraus sieht man dann nur noch auf einen mehrgeschossigen „Bunker“ und die Wohnzimmer würden damit ganztägig im Schatten liegen. Letztlich ergeben sich auch diese negativen Auswirkungen aus der Lage der geplanten Zu- und Ausfahrt des Bebauungsgebietes. Die Mitarbeiter des Planungsamtes teilten mir mit, dass die mehrgeschossigen Wohngebäude

immer an der Zufahrt zum Bebauungsgebiet positioniert werden, damit innerhalb des Gebietes weniger Verkehr erzeugt wird. Das heißt im Umkehrschluss: Würde die Zufahrtstraße an einer anderen Stelle angelegt werden, würden sich auch die mehrgeschossigen Wohngebäude an einer anderen Stelle befinden und nicht gerade an der aus vielerlei Hinsicht ungünstigsten Stelle für die gegenwohnenden Anwohner/innen.

Sämtliche umliegenden Gebäude stünden weiter von der Straße und den geplanten mehrgeschossigen Gebäuden entfernt und auch ihre Wohnzimmerfenster liegen höher. Die sich daraus ergebenden (Sicht- und Licht-)Winkel bei einer gegenüberliegenden Neubebauung würden sich überall nebenan als wesentlich günstiger für die Anwohner dieser Häuser herausstellen als ausgerechnet der Standort gegenüber dem Haus „Hörder Straße 403“.

- 4.) Genau an dem Standort der geplanten Zu- und Ausfahrtstraße des Bebauungsgebietes befindet sich die tiefste Stelle der Hörder Straße. Die Straße steigt zu beiden Seiten hin an. Bei einem starken Regenereignis sammelt sich aus jahrzehntelanger Erfahrung dort immer das Wasser auf der Straße. Mir wurde da entgegnet, dass ein Wasserablauf (Gully) vorhanden ist. Dieser ist zwar vorhanden, aber oftmals durch das Laub der umgebenden Allee verstopft. Das Wasser sammelt sich dort immer wieder. Und da das tieferliegende Bebauungsgebiet genau von dieser Stelle aus über eine herunterführende „Rampe“ erschlossen werden soll, würde das gesamte, sich an der tiefsten Stelle der Hörder Straße sammelnde Wasser, über die herunterführende Rampe in das Bebauungsgebiet strömen.
- 5.) Wenn die Ausfahrt aus dem Bebauungsgebiet gegenüber der Hörder Str. 403 angelegt wird, würden sämtliche über diese Straße herausfahrende Fahrzeuge (nicht nur Anwohner, auch Bring- und Holverkehr zum/vom geplanten Kindergarten) in das Wohnzimmer des Hauses Hörder Str. 403 leuchten (Stichwort: Lichtemission). Können Sie sich vorstellen, was es bedeutet, wenn ständig in Ihr Wohnzimmer geleuchtet wird, sie sich zudem ständig gefühlt in einem Schaufenster befinden? Bei allen umliegenden Häusern wäre das nicht der Fall.
- 6.) Bei der Umsetzung der aktuellen Planung müsste auf der südlichen Seite der Lindenallee zumindest ein Baum gefällt werden (der Baum gegenüber der Ausfahrt der Grundstücke 401 und 403), wenn nicht sogar mehrere. Die Lindenbäume sind erst ca. 80 Jahre alt und hätten noch eine mindestens ebenso lange „Lebensdauer“ vor sich. Hier sollte nochmal geprüft werden, ob ein Fällen wirklich notwendig ist. Denn eine Lindenallee mit altem und neuem Baumbestand hätte sicherlich nicht den gleichen Wert und Charme des jetzigen jahrzehntelang gewachsenen Bestandes.

In diesem Fall ergeben sich allein durch die Positionierung der Zu- und Ausfahrtsstraße des Bebauungsgebietes so viele negative Auswirkungen (Verkehrsproblem beim rückwärts Heraussetzen, verkehrstechnische Probleme, Lärm- und Abgasproblematik, Sicht- und Lichtverhältnisse, Wasserproblematik bei starkem Regenfall, Lichtemissionen in das Wohnzimmer und insgesamt eine bedeutende Wertminderung des Grundstücks) für das Grundstück „Hörder Straße 403“, dass dies für die derzeitigen und zukünftigen Bewohner/innen dieses Hauses völlig inakzeptabel und nicht hinnehmbar ist. Eine ansonsten durchaus gelungene Planung darf nicht so zu Lasten eines Grundstückes gehen. Man muss hier auch an die Anliegen der bereits ansässigen Bewohner denken. Würde die Zu- und Ausfahrtstraße an einer anderen Stelle errichtet, würden sämtliche hier aufgeführten Problematiken gänzlich entfallen oder in wesentlich abgeschwächter Form existieren, da alle umgebenden Häuser eine wesentlich günstigere Positionierung in Bezug auf die Entfernung sowie auf die entstehenden Sicht- und Lichtwinkel aufweisen.

Ich habe bereits am ersten Tag der ersten öffentlichen Auslegung vor über einem Jahr Herrn Merres persönlich in der Harkortschule meine Bedenken mitgeteilt. Damals erhielt ich beschwichtigende

Antworten, wie „Das Projekt befindet sich in einem Entwurfsstadium. Das muss nicht so bleiben, die Anordnungen der Häuser und/oder der Straßenverlauf lassen sich noch ändern.“

Am 21.03.2022 habe ich meine Einwände und Anregungen zum Bebauungsplan per Mail an das Planungsamt gesendet.

Danach habe ich Herrn Merres in mehreren Telefonaten und auch bei einem persönlichen Termin vor Ort über zusätzliche negative Auswirkungen der bestehenden Planung informiert und sie ihm gezeigt. Meine Einwände konnten größtenteils nachvollzogen werden. Er beruhigte mich immer wieder, dass man sich damit befassen werde und er mir eine Rückmeldung geben werde, wenn sich etwas ändere, was jedoch nicht geschehen ist.

Innerhalb der letzten beiden Wochen nahm ich dann noch zweimal telefonischen Kontakt zum Amtsleiter des Planungsamtes, Herrn Paulsberg, auf. Auch dieser konnte mir keine Änderungen in Aussicht stellen.

Was ich nicht gelten lassen kann, ist die Aussage, dass in Abwägung aller Belange keine günstigere Anordnung der Bebauung und Straßenführung möglich sei. Bei der ersten öffentlichen Auslegung wurde mir noch mitgeteilt, dass sich diese Anordnungen noch verändern ließen. Auch bei anderen Straßenführungen ließen sich geeignete Grundstückszuschnitte erzielen. Ich vermute eher, dass man seitens des Planungsamtes jetzt schon zu viel Geld (für Gutachten, etc.) und Zeit in die bestehende Planung investiert hat, um diese jetzt noch mit einem weiteren zeitlichen und finanziellen Aufwand ändern zu wollen.

Ich habe als Diplom-Geograph selbst fünf Jahre in einem städtischen Planungsamt gearbeitet und weiß, auf welche Menschen und Gesinnungen man manchmal trifft. Das liegt mir alles fern. An dieser Stelle möchte ich betonen, dass ich kein Egoist, Querulant oder Wichtigtuer bin, der irgendwelche Planungen blockieren will. Ich bin ein Ur-Stockumer, ein Mensch der gesellschaftlichen Mitte, Mitglied und Unterstützer verschiedener Vereine und in diesem Rahmen stets um Ausgleich sowie ein gutes Miteinander bemüht. Sämtliche hier bereits ansässigen Menschen, denen ich den Sachverhalt schildere, können meinen Unmut vollkommen nachvollziehen. Jeder Person mit einem gesunden Menschenverstand ist es vollkommen klar, dass hier mehrere, gravierende Auswirkungen fast ausschließlich zu Lasten eines Grundstückes zu erwarten sind, die sich sehr, sehr negativ auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner sowie den Wert der Immobilie „Hörder Straße 403“ niederschlagen. Obwohl ich seit über einem Jahr persönlich, telefonisch und per E-Mail immer wieder versucht habe, bereits im Anfangsstadium der Planung (an der sich nach der ersten Auskunft von Herrn Merres bei der ersten öffentlichen Auslegung ja auch noch etwas ändern ließe) Änderungen oder Verbesserungen anzuregen, ist es seitens des Planungsamtes in der ganzen Zeit **nicht zu einer kleinsten Abänderung** gekommen.

Meiner Meinung nach wäre nochmal zu prüfen, ob eine Zufahrt zu dem Bebauungsgebiet nicht doch über den Stockumer Bruch, über den westlichen Rand des Bebauungsplans, ausschließlich über den westlichen Teil des Bebauungsplanes oder zumindest gegenüber einem Haus, das weiter von der Straße entfernt steht, errichtet werden kann.

Ich möchte hier betonen, dass ich persönlich nichts an Herrn Merres und Herrn Paulsberg auszusetzen habe. Sie haben sich mir gegenüber stets freundlich und korrekt verhalten.

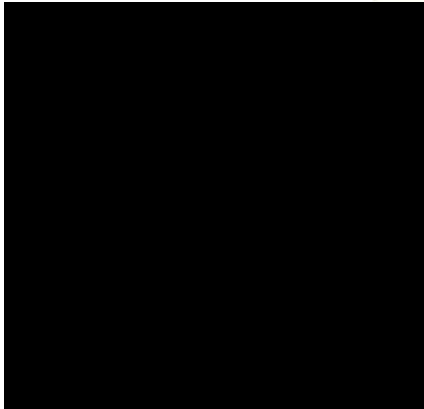
Mir wäre sehr an einer einvernehmlichen Regelung bzw. Planung gelegen. Ich bin ein sehr umgänglicher Mensch und stehe immer wieder für Gespräche gerne zur Verfügung.

Ich lade Sie auch sehr gerne dazu ein, sich bei einem gemütlichen Beisammensein einen persönlichen Eindruck von den Gegebenheiten vor Ort zu verschaffen.

Wenn hier aber weiterhin keine Annäherung bzw. Verbesserung erzielt werden kann, werden mein Vater und ich meine Kontakte zum Planungsamtsleiter meines alten Beschäftigungsverhältnisses nutzen und uns auch um einen rechtlichen Beistand bemühen.

Ich bitte um eine Bestätigung zum Eingang dieses Anschreibens, die Berücksichtigung unserer Anliegen im Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens und eine Rückmeldung zur weiteren geplanten Vorgehensweise in dieser Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen





Me 05.05.23

Anregung Lueg

Termin im Büro

Vorteile für Anwohner
Der Wohnen

großer Abstand der Einfahrten
zusätzliche Erschließung für weitere Entwicklung

Merres, Arne

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 8. Mai 2023 11:45
An: Merres, Arne
Cc: Paulsberg, Sebastian; 61 Planungsamt
Betreff: [EXTERN] Bebauungsplan Nr. 266 Hörder Str./Stockumer Bruch
Anlagen: Vorteile des Alternativvorschlages.docx

Extern

Diese Nachricht stammt von einem externen Absender. Bitte seien Sie aufmerksam und öffnen Sie nur vertrauenswürdige Anlagen. Klicken Sie nicht auf Links oder öffnen Sie keine Anhänge, wenn Sie den Absender nicht kennen und wissen, dass der Inhalt sicher ist..

Sehr geehrter Herr Merres,

vorab möchte ich mich bei Ihnen für das sehr konstruktive Gespräch im Planungsamt bedanken. Es hat wirklich Spaß gemacht, sich in einer angenehmen Atmosphäre zu Verbesserungsmöglichkeiten auszutauschen.

So stellt man sich eine Bürgerbeteiligung vor.
Dies würde ich auch immer lobend gegenüber Dritten äußern.

Ich denke, dass die Alternativlösung für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation darstellen würde.

Ich nochmal alle Vorteile dieses Alternativvorschlages zusammengefasst (siehe Datei im Anhang). Hierzu sind mir, wirklich objektiv gesehen, sage und schreibe 25 positive Argumente eingefallen. Auch, wenn sich vielleicht welche überschneiden, dürften es immer noch um die 20 sein.
Ich hoffe sehr, dass sich dieser Vorschlag in die Tat umsetzen lässt.
Die Vorteile für das Neubaugebiet und deren Bewohner/innen bei einer Umsetzung dieses Vorschlages sprechen quantitativ und qualitativ einfach für sich und müssten für eine positive Beurteilung vollkommen ausreichen.
Selbst, wenn diese Planungsalternative wenige Nachteile aufweisen sollte (mir fallen derzeit keine ein), dürfte bei einer Abwägung aller Belange nur ein Ergebnis dabei herauskommen.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Vorteile für das Neubaugebiet und deren Bewohner/innen

4 Etagen-Haus nicht an der Hörder Straße

- Keine zwei Blöcke zur Hörder Straße hin, aufgelockerte Bebauung
- Freier Blick auf die Landschaft für die Bewohner des 4 Etagenhauses
- Weniger Verkehrslärm von der Hörder Straße
- Kein Abbiegeverkehr (weder für das 4 Etagenhaus noch für das daneben befindlich 3 + Etagenhaus)
- Haus befindet sich direkt am Spielplatz für Kinder aus diesem Haus und an einem ruhigen Verweilort für die übrigen Bewohner/innen des Hauses
- Eltern haben spielende Kinder aus dem Haus heraus im Blick
- Weniger Verkehr um das Haus herum (Kinder)

Insgesamt eine eindeutige Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in dieser großen Immobilie und damit einhergehend auch eine Werterhöhung dieser Immobilie.

Parkplatz an neuem Standort zwischen Kindergarten und 4 Etagenhaus

- Parkplatz befindet sich am Anfang der Erschließungsstraße und damit am Rand der Siedlung (Stichwort: autofreie Siedlung)
- Weniger Verkehr und Lärm und Emissionen innerhalb der Siedlung
- Weniger Verkehr im Eingangsbereich des Kindergartens
- Die Fahrbahn zwischen den Parkplatzstreifen wird als öffentliche Straße genutzt

Straße am östlichen Rand

- Weniger Verkehr und Abbiegeverkehr an den hohen Häusern (mit vielen Bewohnern) an der Hörder Straße
- Bring- und Abholverkehr zum Kindergarten bleibt am Rand der Siedlung (Stichwort: autofreie Siedlung)
- Rampe mit niedrigerer Steigung (flachere Rampe)
- Größerer Abstand zwischen den beiden Zufahrten zum Neubaugebiet
- Es wäre schon eine Erschließungsstraße vorhanden, wenn in der Zukunft die östlich an den Bebauungsplan angrenzende Fläche entwickelt wird (ganze oder teilweise Erschließung dieses Gebietes)

Kindergarten an der Hörder Straße

- Weniger Lärm durch die spielenden Kinder innerhalb der Siedlung
- Bring- und Abholverkehr nur am Rand der Siedlung (auch weniger Parksuchverkehr)

Zudem würden fast alle schwerwiegenden Nachteile der bisherigen Planung, die das Haus Hörder Str. 403 betreffen, entfallen.

- Weiterhin relativ freier Blick auf die Landschaft (kein 4 Etagenhaus genau gegenüber dem am dichtesten zum Neubaugebiet stehenden Haus); kein Block, der die Sicht- und Lichtwinkel einschränkt)
- Keine Probleme beim rückwärts Heraussetzen aus der Einfahrt
- Weniger zusätzlicher Verkehrslärm durch Abbiegeverkehr (Bremsen, Anfahren)
- Keine Lichtemissionen durch aus dem Neubaugebiet herausfahrende Fahrzeuge, die direkt in das tiefliegende Wohnzimmerfenster des direkt gegenüberliegenden Gebäudes blenden würden
- Falls Wasser sich an der tiefsten Stelle der Hörder Str. sammelt (kommt immer wieder aufgrund eines vom Laub verstopften Abflusses vor), strömt es nicht über die dortige Rampe in die Siedlung

Insgesamt hätte eine Änderung der Planung auch hier eine wesentliche Verbesserung zur Folge. Die Lebens- und Wohnqualität würde bei weitem nicht so schwerwiegend beeinträchtigt wie bei der bisherigen Planung und der zu befürchtende Wertverlust der Immobilie würde somit auch wesentlich geringer ausfallen.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 16. März 2022 15:19
An: 63 Bauordnungsamt <bauordnung@stadt-witten.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: [EXTERN] Stockumer Bruch 33, 58454 Witten

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zuge der Entwicklung eines Neubaugebietes im Witten Stockum (Stockumer Bruch/Hörder Straße) möchten wir gerne eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan beantragen und somit das Ackerland zu Bauland „umwandeln“.
Flurstück: Stockum Flur 4 Flurstück 247

Bitte leiten sie unsere Anfrage an die entsprechende Stelle weiter und teilen sie uns mit welche Informationen sie von uns benötigen.

Mit freundlichen Grüßen,
Eigentümergeinschaft [REDACTED]

EINGEGANGEN 23. MRZ. 2022



Planungsamt Witten

Annenstraße 113

58453 Witten

Witten, 19.03.2022

Betreff: Bauleitplanverfahren Nr. 266 -Sto- "Hörder Straße, Stockumer Bruch"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister König, sehr geehrter Herr Merres,

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB möchten wir uns zum o.g. Bauleitverfahren wie folgt äußern:

Der Bebauungsplan Nr. 266 sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, welches Verkehrs- bzw. Autobefreit entwickelt werden soll. Wir begrüßen grundsätzlich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Kommune. Daher möchten auch wir einen Beitrag leisten und die, im rückwärtigen Teil unserer Grundstücke vorhandenen Potentiale, im Rahmen der Bauleitplanung sichern. Wie aus den Planunterlagen ersichtlich, wird der nordöstliche Siedlungsrand Witten-Stockums durch die beabsichtigte Baulandentwicklung neu gefasst. Da es für uns nicht nachvollziehbar ist bzw. zu einer Benachteiligung unsererseits führen würde, die Grenze des Bebauungsgebietes direkt an der westlichen Flurstücksgrenze enden zu lassen, bitten wir darum, unser Flurstück 247 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen (eine schriftliche Anfrage haben wir bereits beim Bauordnungsamt gestellt). Der neue Siedlungsabschluss wird damit zukünftig durch die Flurstücke 247 +248 gebildet.

Zwar weißt der FNP der Stadt Witten unser Grundstück als landwirtschaftliche Fläche aus, zukünftig bildet dieses jedoch den Siedlungsabschluss. Auch der LEP bzw. in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr ist aufgrund seines übergeordneten, nicht parzellenscharfen Charakters für die Entscheidung aus unserer Sicht nicht heranziehbar.

Wir bitten daher den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des Geltungsbereich der FNP-Änderung um unser Flurstück 247 zu erweitern und entsprechend als Wohnbaufläche darzustellen bzw. als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Der rückwärtige Bereich unseres Grundstückes bietet ausreichend Fläche, um gemäß der beabsichtigten Planung, 2-3 weitere Baufelder zu entwickeln und somit der bestehenden Wohnbaulandknappheit im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes entgegen zu wirken.

Da die westlich an unserem Grundstück verlaufende 4,00m breite Wegverbindung planungs- und bauordnungsrechtlich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes (Feuerwehruzufahrt) notwendig ist, bitten wir in diesem Zuge um Entstehung eines Geh-

Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im weiteren Planverfahren, um die Erschliessung der zukünftig hoffentlich auf unserem Grundstück ausgewiesenen Baufelder zu sichern.

Abschliessend möchten wir bitten, folgende Punkte im weiteren Verfahren zu prüfen, bzw. zu berücksichtigen:

Entwässerung/Starkregenvorsorge/Objektschutz:

Aus unserer Sicht (und nach Rückversicherung eines erfahrenen Tiefbauingenieurs) ist das geplante Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des Baugebietes deutlich zu klein dimensioniert. Dieses sollte für eine Rückhaltung für die anfallende Niederschlagsmenge eines 30-jährigen im besten Fall 100-jährigen Starkregenereignisses dimensioniert werden. Hierbei ist der Objektschutz unserer Gebäude zu gewährleisten. Entsprechend bitten wir darum die Versickerungsfähigkeit in diesem Bereich zu prüfen. In diesem Rahmen sollte ggf. auch ein entsprechender Erdwall an unserer Grundstücksgrenze (247) oder westlich der geplanten Wegverbindung errichtet werden, da das Grundstück den topographisch tiefsten Punkt in diesem Bereich darstellt.

Geschossigkeit:

Wir bitten darum, dass die Geschossigkeit der laut Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser entlang unserer Grundstücksgrenze auf maximal III Vollgeschosse begrenzt wird und die so entstehende Gebäudehöhe zwischen 9-10m zur Festsetzung einer maximalen Firsthöhe entsprechend gesichert wird.

Wir bitten um eine schriftliche Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen,

Eigentümergeinschaft [REDACTED], Stockumer Bruch 33, 58454 Witten (Flurstück 247)

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Gegenstand der Anregung	Abwägung
<p>1. Gruppe D Stellungnahme der Öffentlichkeit Schreiben vom 19.03.2022</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB möchten wir uns zum o.g. Bauleitverfahren wie folgt äußern:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 266 sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, welches Verkehrs- bzw. Autobefreit entwickelt werden soll. Wir begrüßen grundsätzlich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Kommune. Daher möchten auch wir einen Beitrag leisten und die, im rückwärtigen Teil unserer Grundstücke vorhandenen Potentiale, im Rahmen der Bauleitplanung sichern.</p> <p>1.1 Einbeziehung des Flurstück 247 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans</p> <p>Wie aus den Planunterlagen ersichtlich, wird der nord-östliche Siedlungsrand Witten-Stockums durch die beabsichtige Baulandentwicklung neu gefasst. Da es für uns nicht nachvollziehbar ist bzw. zu einer Benachteiligung unsererseits führen würde, die Grenze des Bebauungsgebietes direkt an der westlichen Flurstücksgrenze enden zu lassen, bitten wir darum, unser Flurstück 247 (<i>Gemarkung Stockum, Flur 4</i>) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen (eine schriftliche Anfrage haben wir bereits beim Bauordnungsamt gestellt). Der neue Siedlungsabschluss wird damit zukünftig durch die Flurstücke 247 +248 gebildet.</p> <p>Zwar weist der FNP der Stadt Witten unser Grundstück als landwirtschaftliche Fläche aus, zukünftig bildet dieses jedoch den Siedlungsabschluss. Auch der LEP bzw. in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr ist aufgrund seines übergeordneten, nicht parzellenscharfen Charakters für die Entscheidung aus unserer Sicht nicht heranziehbar.</p> <p>Wir bitten daher den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des Geltungsbereichs der FNP-Änderung um unser Flurstück 247 zu erweitern und entsprechend als Wohnbaufläche darzustellen bzw. als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>Der rückwärtige Bereich unseres Grundstückes bietet ausreichend Fläche, um gemäß der beabsichtigten Planung, 2-3 weitere Baufelder zu entwickeln und somit der bestehenden Wohnbaulandknappheit im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes entgegen zu wirken.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt einerseits die Abgrenzung von Baugebieten und andererseits Freiräume (Flächen für die Landwirtschaft) dar. Ziel von Baugebietsabgrenzungen im Übergang zur freien Landschaft, insbesondere an Ortsrändern, ist immer die eindeutige Abrundung von Ortsteilen. Der seit 2009 gültige Flächennutzungsplan stellt die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück 685) als zukünftige Wohnbaufläche dar und verzeichnet als östlichen Ortsrand die östliche Grenze der Ackerfläche, in Verlängerung nach Süden auch über die Straße Stockumer Bruch hinaus. Damit ergibt sich eine eindeutige Abgrenzung des Baugebiets vom östlich angrenzenden Freiraum, auch wenn dort weitere Bebauung vorhanden ist. Diese Bebauung befindet sich jedoch aufgrund ihrer Lage weiter außerhalb vom Ortskern innerhalb des Freiraums.</p> <p>Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan damit die Ziele der Stadtentwicklung der Stadt Witten dar: Sehr eindeutig soll die Wohnbaufläche im Osten wie dargestellt enden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist in Bezug auf den dargestellten östlichen Ortsrand nicht geplant. Dies wäre jedoch erforderlich, um die in Rede stehenden Flurstücke 247 und 248 mit in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einzubeziehen und als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.</p>
Der Anregung wird nicht gefolgt.	

Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Gegenstand der Anregung	Abwägung
<p>1. Petition gegen die Bebauung des Feldes am Stockumer Bruch 15-33 (37 Unterschriften) Gruppe A</p> <p>Stellungnahme der Öffentlichkeit 1 Schreiben vom 25.03.2022</p> <p>1.1 Minderung der Wohnqualität und Wertigkeit der Liegenschaften am Stockumer Bruch</p> <p>Bei Bebauung des Feldes auf der nördlichen Seite des Stockumer Bruchs von mindestens 46 geplanten Wohneinheiten wird sowohl die Wohnqualität der jetzigen Anwohner gemindert, ebenso die Wertigkeit der jetzigen Grundstücke / Häuser der gesamten Straße.</p> <p>Begründung: Neben den durch die geplanten Häuser bebauten und somit versiegelten Flächen werden erfahrungsgemäß auch Vorgärten sowie Gärten mit Kies/Steinen ausgestattet und der Rasen wird zu kurzgeschorenen grünen Wüsten. Daher steigt erwiesenermaßen die Umgebungstemperatur und auch Insekten/Vögel etc. finden weder Nahrung noch Verstecke, die die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung zumindest zwischenzeitlich bietet. Auch die Versorgung mit Frischluft dürfte eingeschränkt werden.</p> <p>Das bei Starkregen auf dem Acker aufgefangene Regenwasser wird nicht mehr ausreichend Möglichkeiten haben zu versickern und wird stärker als bisher am Straßenrand entlangfließen und schlimmstenfalls in Keller und Eingangsbereiche laufen.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits langjährig im Flächennutzungsplan (FNP) als Baugebiet dargestellt und damit Bestandteil der Wittener Stadtentwicklung. Mit einer zukünftigen Bebauung war insofern für die Nachbarn des Plangebiets zu rechnen.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplans stellt nun den verbindlichen Teil der Bauleitplanung dar, innerhalb dessen öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind.</p> <p>Eine bauliche Weiterentwicklung im Siedlungsgefüge ist üblich und städtebaulich grundsätzlich zulässig. Das städtebauliche Konzept der Planung passt sich an die vorhandene Baustruktur in Stockum an und bildet keine außergewöhnliche Atypik, Es besteht für Anlieger auch kein Anspruch auf Festbeschreibung der Wohnlage im Stadtgefüge. Eine Minderung der Wohnqualität oder des Grundstückswerts wird deshalb hier nicht gesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Minderung des Versiegelungsgrads, zur naturnahen Umgestaltung des Heidegrabens, zur extensiven Dachbegrünung, zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragendächer sowie zum Verbot der Anlage von Schottergärten und der Verwendung von Pflanzfolien unterhalb der Beete von Vorgärten. Damit wird der Eingriff durch die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche gemindert. Die vor Ort vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auch ohne Versiegelung durch Bebauung durch die geologischen Verhältnisse und die jahrzehntelange Verdichtung durch maschinelle Bearbeitung nur sehr gering.</p> <p>Die Planung wurde einer Umweltprüfung unterzogen, innerhalb derer auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft bewertet wurde. Die Planung geht nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie die Themenbereiche Klimaschutz und Klimaanpassung einher.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, zu dessen Inhalten auch ein erbrachter Überflutungsnachweis zählt. Dieses Konzept erbringt den Nachweis, dass</p>

	<p>weder das Plangebiet noch die Unterlieger des Plangebiets infolge der Bebauung bei Starkregenereignissen zu Schaden kommen.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>1.2 Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Stockumer Bruch</p> <p>Bereits heute ist die hohe Frequenz des Verkehrsaufkommens sowohl durch nicht rechtmäßiges Befahren der Anliegerstraße als auch durch überhöhte Geschwindigkeit in der 30-er Zone ein großes und bei der Verwaltung bekanntes Problem! Ein Gespräch mit Nachbarn über die Straßenseite hinweg ist aufgrund des Verkehrslärms nicht machbar, in Stoßzeiten ist ein Überqueren der Straße oder Wegfahren vom eigenen Grundstück nicht ungefährlich und z.T. nur mit Wartezeit möglich! Und nicht nur Kinder sind besonders gefährdet! Im vergangenen September wurde ein Autofahrer zu einem Bußgeld und Führerscheinentzug verurteilt, da er einen Anwohner beim Überqueren der Straße am 15.10.19 angefahren hatte (siehe Bericht der WAZ vom 04.09.20). Im selben Jahr fuhr ein Raser in parkenden Autos auf der Höhe Stockumer Bruch 7 und beschädigte mehrere Fahrzeuge! Auch Haus- und Wildtiere werden überfahren und sollen nicht unerwähnt bleiben!</p> <p>Dementsprechend wird bei zu erwartenden durchschnittlich 1 bis 2 PKW pro Haushalt bei zusätzlichen 46 oder mehr Wohneinheiten das Verkehrsaufkommen nochmals immens erhöht und somit die</p>	<p>Die Haupteinschließung des neuen Baugebiets erfolgt über die Höder Straße in Form einer Sackgasenserschließung. Der weitaus kleinere Teil der neuen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, etwa 1/6 aller Wohneinheiten (ca. 16 Wohneinheiten) wird vom Stockumer Bruch erschlossen.</p> <p>Die Gesamtplanung für das Neubaugebiet wurde hinsichtlich seiner verkehrlichen Auswirkungen in einem Verkehrsgutachten untersucht (Planersocietät, April 2022). Selbst bei Annahme einer Maximalbebauung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßensystems nicht zu erwarten ist.</p> <p>Regelwidriges Verhalten im Straßenverkehr wie unangepasste Fahrgeschwindigkeit wird durch die Verkehrsüberwachung geahndet und ist nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung beeinflussbar.</p>

<p>Gefahr insbesondere für Fußgänger und vor allem Kinder!</p>	
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>2. Person B Stellungnahme der Öffentlichkeit Schreiben vom 08.03.2022</p> <p>2.1 Anregung zur Änderung der geplanten Erschließung im südwestlichen Planbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parzellierung derart, dass die derzeitigen Gartengrundstücke südwestlich des im Entwurf erfassten Bereichs (z.T. Bestandteil des B-Plans, großteils ggf. nach § 34 BauGB zu entwickeln) optional in mehr oder weniger ferner Zukunft von einem Wohnhof aus erschließbar sind. Die von mir gedachte Trassierung einer möglichen Erschließung habe ich nur gerade in den Plan „gekrakelt“ (<i>vom Grundstück Stockumer Bruch 13 in nördliche Richtung</i>). - (<i>Südlichstes Gebäude</i>) etwas nach Süden versetzen, um Option offen zu lassen, die weiter westlichen Flächen (§ 34) später vom Wohnhof aus erschließen zu können - (<i>Gebäude östlich des Wohnhofs</i>) etwas nach Osten versetzen, um Option offen zu lassen, die weiter südlichen Flächen (teils im B-Plan, teils § 34) später vom Wohnhof aus erschließen zu können - Stellplätze überdachen und mit PV -Anlage ausrüsten, zugleich Beschattung für Fahrzeuge 	<p>Zwischenzeitlich wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern im südwestlichen Planbereich geführt. Die Gespräche führten zu dem Ergebnis, dass ein Einbringen dieser Grundstücke in den Bebauungsplan nicht weiterverfolgt wird. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die in Rede stehenden Grundstücke verkleinert und das Bauungs- und Erschließungskonzept angepasst. Eine Erschließung von Grundstücken, die weiter südlich / westlich liegen ist damit ausgeschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur Stellplatzbegrünung: Private Stellplatzanlagen sind je angefangene fünf Stellplätze mit einem breitkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Die Überdachung von Stellplätzen mit einer PV Anlage ist zwar grundsätzlich sinnvoll, jedoch in diesem Fall aufgrund der zu erwartenden Verschattung und Laubabwurf durch die Bäume nicht zielführend.</p> <p>Im Übrigen enthält der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen eine Festsetzung zur So-lardachpflicht: Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf flachen Dächern mit einer Neigung von 0 – 15 Grad Photovoltaik-Module zu installieren, deren Größe mindestens 40% der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>2.2 Anregung zur Änderung der geplanten Bebauung im südöstlichen Planbereich</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Versetzung der Baugrenze im südöstlichen Zipfel des Plangebiets (südlich Stockumer Bruch) nach Norden zur Bewahrung der Ortsrandsituation und Begrenzung der Südausdehnung des WA (s. Screenshot zu ähnlicher Situation bei meinem Grundstück xy) - Südlicher Teil des Grundstücks aus B-Plan nehmen oder jedenfalls besonders ausweisen, wie bei meinem eigenen Grundstück xy, östliche Grenze (s. Screenshot) - Ortsrand! -> Baugrenze weiter nördlich (in der Flucht der daneben geplanten Baukörper) 	<p>Das im Bebauungsplan nunmehr festgesetzte Bau- feld südlich des Stockumer Bruchs nimmt die Flucht der angrenzenden Bebauung Stockumer Bruch 20 auf. Die Anregung bezieht sich mutmaßlich darauf, das Flurstück 67 nicht in ganzer Tiefe in den Bebau- ungsplan als Wohnbaufläche festzusetzen. Dies ist nach Meinung der Verwaltung städtebaulich vertret- bar, da die bestehende Bebauung südlich des Stockumer Bruchs mit Ausnahme der beiden Flur- stücke 65 und 66 ebenso tiefe Grundstücke und ab- gerückte Gebäude aufweist.</p>
<p>Der Anregung ist in Teilen gefolgt worden.</p>	
<p>2.3 Höhendifferenz zur Hörder Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Höhendifferenz zur Hörder Straße für wei- tere TG nutzen 	<p>Die Anlage von Tiefgaragen ist grundsätzlich inner- halb der überbaubaren Flächen sowie der geson- dert hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die An- lage einer Tiefgarage, welche den ruhenden Ver- kehr beider Gebäude an der Hörder Straße auf- nimmt, ist im Zuge der Entwicklung beabsichtigt.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>2.4 Weitere Stellplätze</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evtl. weitere Kfz-Stellplätze, Fahrradstän- der für ÖPNV-Nutzer (<i>an der Buswende- schleife unterbringen</i>)? 	<p>An der Buswendeschleife wurde im Bebauungsplan eine ausreichend große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, innerhalb derer auch weitere öffentliche Stellplätze, auch für Fahrräder, untergebracht wer- den können und auch vorgesehen sind.</p>
<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	
<p>2.5 Konflikt „Spielplatz“ – „Regenrückhaltung“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konflikt zwischen Spielplatz und Regen- wasserversickerung beachten, idealerweise Versickerung derart, dass Einzäunung un- nötig ist <p>Davon erscheint mir insbesondere der mögliche Konflikt „Spielplatz“ – „Regenrückhaltung“ beach- tenswert; in der Praxis ist eine Gestaltung der Re- genrückhaltung derart, dass sie eingezäunt werden muss, spätestens dann problematisch, wenn der erste Ball vom Spielplatz in das umzäunte Areal fliegt. Deshalb bitte so planen, dass auch ohne Um- zäunung eine sichere Situation entsteht.</p>	<p>Die nördliche Fläche zur Regenwasserbewirtschaf- tung konnte aufgrund mangelnder Flächenverfü- gbarkeit nicht mit einer Einstautiefe von maximal 30 cm geplant werden, sondern erfordert eine Ein- stautiefe von 50 cm. Damit wird diese Fläche aus Si- cherheitsgründen eingezäunt werden müssen. Bei der Planung des Spielplatzes sollte im Rahmen der Ausführungsplanung darauf geachtet werden, die zum Ballspiel geeigneten Flächen nicht direkt an- grenzend an die Regenwasserbewirtschaftungsflä- che unterzubringen. Dies hat jedoch keine unmittel- baren Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplan.</p>

Der Anregung wird nicht gefolgt.	
<p>3. Person C Stellungnahme der Öffentlichkeit Schreiben/Gespräch vom 16.03.2022, 12.10.2022, 28.03.2023, 05.05.2023</p> <p>Mehrere Planungsinhalte beeinflussen im Allgemeinen, aber insbesondere auch das Grundstück Hörder Str. 403 negativ. Sie beeinträchtigen die Wohnqualität und den Verkehr an diesem Grundstück, das am dichtesten zum gegenüberliegenden Baugebiet liegt. Es würde sich eine erhebliche Wertminderung durch folgende, geplante Begebenheiten für das Grundstück ergeben:</p> <p>3.1. Gespräch vom 16.03.2022 Die Zufahrt zum Baugebiet würde direkt gegenüber der gemeinsam genutzten Ausfahrt der Grundstücke Hörder Straße 401 und 403 liegen.</p> <p>Von diesen Grundstücken wird rückwärts auf die Hörder Straße herausgesetzt. Das rückwärts aus der Einfahrt Herausfahren ist derzeit schon an der stark befahrenen Straße schwierig. Beide Straßenseiten sind stark befahren und nicht leicht einsehbar. Durch die geplante Zufahrt gegenüber der Grundstücksausfahrt würde sich das rückwärts Heraussetzen noch schwieriger gestalten. Man träfe zusätzlich oftmals auf den Gegenverkehr abwartende Linksabbieger und den Abbiegeverkehr aus der Zufahrt heraus.</p> <p>Wenn mal beide Straßenseiten frei von Verkehr sind und man rückwärts heraussetzen möchte, müsste man zusätzlich noch darauf achten, welcher Verkehr noch aus der Zufahrtsstraße des Baugebietes in die Hörder Straße einbiegen will. Hiervon geht eine erhöhte Unfallgefahr aus.</p> <p>Der Einwendende schlägt vor, die Einfahrt so zu verschieben, dass sie nicht gegenüber von Einfahrten liegt, am besten am Ende östlichen Ende des Baugebietes, damit sie vielleicht später auch bei der Entwicklung des östlichen Planungsgebietes zur Verfügung steht. Dann müsste nicht noch eine zusätzliche Straße/Einfahrt zur Entwicklung des östlichen Planungsgebietes errichtet werden. Die Straße würde dann zur Zufahrt für beide Planungsgebiete dienen, wodurch auch weniger Fläche versiegelt würde.</p> <p>Die Hörder Straße wird bereits derzeit sehr stark frequentiert, wodurch sich oftmals lange Rückstaus ergeben, die sich oft bis zum Ortsausgang nach Dortmund erstrecken. Im weiteren Verlauf in Richtung Witten/Bochum folgen innerhalb von nur einem Kilometer vier Bushaltestellen und drei Ampelanlagen, die jetzt schon Rückstaus bewirken. Eine weitere Einfahrt/Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet würde weitere und längere Rückstaus bewirken. Linksabbieger müssten den</p>	<p>Die Gesamtplanung für das Neubaugebiet wurde hinsichtlich ihrer verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Erschließung der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 266 O - Sto - "Hörder Straße, Stockumer Bruch" und Nr. 266 W - Sto - „Heidegraben-West“ erfolgt mittels zweier Anbindungen an die Hörder Straße. Die Anbindungspunkte werden in Form von vorfahrtgeregelten Einmündungen realisiert; die Zufahrten ins Gebiet sind dementsprechend untergeordnet. In der verkehrlichen Spitzenstunde kann am Hauptanbindungspunkt die Qualitätsstufe B (gute Verkehrsqualität) erreicht werden.</p> <p>Die Lage der beiden geplanten Einfahrten in das Neubaugebiet ist städtebaulich sinnvoll, da beide Planstraßen durch diese Lage beidseitig bebaubar sind und mit den Neubauten ein ansprechender Straßenraum entsteht. Beidseitig angebaute Straßen sind überdies wirtschaftlicher als einseitige Erschließungsstraßen. Ob es zu einer baulichen Entwicklung der Flächen weiter östlich, im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Forschung und Entwicklung dargestellt, kommt, ist derzeit nicht geplant und eine derartige Entwicklung zurzeit nicht absehbar.</p> <p>Das Erschließungskonzept ist dementsprechend in sich schlüssig und ist verkehrstechnisch funktionsfähig.</p> <p>Der geplante Ausbau der Hörder Straße in diesem Abschnitt sieht die Anlage von beidseitigen Schutzstreifen für Radfahrende vor. Im Falle der Umsetzung der Planung rückt die Fahrbahn auch vor dem Haus Hörder Straße 304 entsprechend ab, wodurch sich der kurzzeitig verfügbare Rangiererraum vor der Grundstückszufahrt vergrößert. Die Dafür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p>

<p>Gegenverkehr abwarten, was wiederum das rückwärts Herausfahren aus einer Hauseinfahrt erschwert. Der Bring- und Abholverkehr zum und vom Kindergarten lässt zusätzlichen Verkehr entstehen. Die Hörder Straße wird auch oftmals als Umleitungsstraße genutzt, wenn auf der A45 eine Sperrung erfolgt oder ein Stau angekündigt wird. Über die Hörder Straße wird dann versucht, in Richtung Bochum bzw. Autobahnauffahrt der A44 (Zubringer zur A43) zu fahren. Es wäre vielleicht nochmal zu prüfen, ob eine Zufahrt zu dem Baugebiet nicht doch über den Stockumer Bruch erfolgen könnte.</p>	<p>Eine verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes über den Stockumer Bruch ließe sich auch im Falle eines Ausbaus dieser Straße verkehrlich schlechter abwickeln, als über die Hörder Straße. Am Knotenpunkt des Stockumer Bruchs mit der Hörder Straße würde die LSA eine längere Grünphase für den Stockumer Bruch benötigen, was wiederum den Verkehrsfluss auf der Hörder Straße beeinträchtigen würde.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.2. Gespräch vom 16.03.2022 Belästigung durch Lärm und Abgase</p> <p>Eine Zufahrt zum Baugebiet im Bereich Hörder Straße 403 würde für die Bewohner des Grundstücks zusätzliche Lärmbelästigungen durch Abbiegeverkehr, Anhalten und Anfahren (Brems- und Beschleunigungsvorgänge) erzeugen. Zudem würden sich weitere und längere Rückstaus ergeben, was auch zu höheren Abgasemissionen führt.</p>	<p>Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt, welches die zu erwartende Verkehrslärmerhöhung im Umfeld der Planung untersucht hat. Das Schallschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Planbedingt treten an den untersuchten Immissionsorten entlang der Hörder Straßen ausschließlich Erhöhungen der Lärmpegel von weniger als 1 dB(A) auf, die für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Das den Bebauungsplanunterlagen zugehörige Verkehrsgutachten weist der Hörder Straße unter Beachtung der geplanten Neubebauung eine gute Verkehrsqualität zu, so dass längere Rückstaus, die zu erhöhten Abgasemissionen führen, nicht zu erwarten sind.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.3. Gespräch vom 16.03.2022 Blick auf die Landschaft geht verloren</p> <p>Ausgerechnet gegenüber dem am dichtesten zum Bebauungsplan liegenden Grundstück Hörder Straße 403 sollen die höchsten Gebäude (vierstöckiges und dreistöckiges Mehrfamilienhaus) des Baugebietes errichtet werden. Es geht nicht nur der zuvor freie Blick auf die Landschaft verloren. Der Einwendende befürchtet durch die Lage der Neubebauung eine starke Verschattung des Hauses und der eigenen Wohnung. Man wird aus dem Haus heraus auch keinen Blick mehr auf den Himmel haben. Aus dem Fenster heraus sieht man nur noch auf einen „Bunker“ und die Wohnzimmer würden damit ganztägig im Schatten liegen. Zusammen mit dem durch die geplante Bebauung</p>	<p>Die Neubebauung südlich der Hörder Straße ist in einer Entfernung von mehr als 26 m geplant. Das Gelände fällt in südöstliche Richtung ab, so dass das Neubaugebiet tiefer liegt als die Bebauung nördlich der Hörder Straße. Eine unzumutbare Verschattung der Bestandsgebäude nördlich der Hörder Straße ist durch die drei- bis maximal viergeschossige Neubebauung mit maximalen Gebäudehöhen von 13,50 m nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits langjährig im Flächennutzungsplan (FNP) als Baugebiet dargestellt und damit Bestandteil der Wittener Stadtentwicklung. Mit einer zukünftigen Bebauung in vergleichbarer Höhe war</p>

<p>verstellten Blick in die Landschaft ist durch die Bebauung eine Wertminderung der angrenzenden, bestehenden Immobilien zu erwarten. Der Einwendende regt daher an, die Höhe der geplanten Bebauung an der Hölder Straße zu reduzieren, da diese Bauhöhen auch im Bestand nicht gegeben und die Auswirkungen dann geringer sind.</p>	<p>insofern für die Nachbarn des Plangebiets zu rechnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans stellt nun den verbindlichen Teil der Bauleitplanung dar, innerhalb dessen öffentliche und private Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen sind. Eine bauliche Weiterentwicklung im Siedlungsgefüge ist üblich und städtebaulich grundsätzlich zulässig. Das städtebauliche Konzept der Planung passt sich an die vorhandene Baustruktur in Stockum an und bildet keine außergewöhnliche Atypik, Es besteht für Anlieger auch kein Anspruch auf Festbeschreibung der Wohnlage im Stadtgefüge.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.4. Gespräch vom 16.03.2022 Fällung von Bäumen</p> <p>Bei der Umsetzung der aktuellen Planung müsste auf der südlichen Seite der Lindenallee zumindest ein Baum gefällt werden (der Baum gegenüber der Ausfahrt der Grundstücke 401 und 403), wenn nicht sogar mehrere. Die Lindenbäume sind erst ca. 80 Jahre alt und hätten noch eine mindestens ebenso lange „Lebensdauer“ vor sich. Hier sollte nochmal geprüft werden, ob ein Fällen wirklich notwendig ist. Denn eine Lindenallee mit altem und neuem Baumbestand hätte sicherlich nicht den gleichen Wert und Charme des jetzigen jahrzehntelang gewachsenen Bestandes.</p>	<p>Es ist richtig, dass Bäume entlang der Hölder Straße gefällt werden müssen, damit das neue Baugebiet verkehrsgerecht erschlossen werden kann. Dies wäre allerdings auch bei einer Verschiebung der Baugebietseinfahrten der Fall. Innerhalb der durchgeführten Umweltprüfung wurde der Umgang mit der durch die Planung hervorgerufene Fällung von Bäumen, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind, dokumentiert. Insgesamt 15 Bäume sind von der Planung betroffen. Hierbei handelt es sich um drei Bergahorne, sechs Linden, fünf Stieleichen und eine Schwarzerle. Gemäß Baumschutzsatzung sind 25 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Weiterhin ist der Zustand der Straßenbäume zu Beginn des Verfahrens geprüft worden. Das zuständige Fachamt ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Bäume dem Ende ihres Lebensalters nähern. Auf der Basis dieser Aussage ist eine Erschließungsvariante geplant worden, welche einen Versatz der Baumbeete vorsieht.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.5. Ortstermin 12.10.2022 Unzumutbare Lichtimmissionen</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins am 12.10.2022 um 16:30 h schildert der Eigentümer der Immobilie Hölder Straße 403 die Befürchtung, dass aufgrund der geplanten Zufahrt die Autoscheinwerfer bei der Ausfahrt aus dem Neubaugebiet vor dem Einbiegen in die Hölder Straße in die Fenster seiner Wohnung an der Hölder Straße 403 scheinen und damit unzumutbare Lichtemissionen erzeugen. Dieser Effekt sei wie alle anderen Auswirkungen wie Lärm dort auch besonders stark, weil das Haus Hölder Straße 403 im Vergleich zur umgebenden Bebauung</p>	<p>Zufahrten in neue Baugebiete werden so geplant, dass eine städtebaulich sinnvolle Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgen kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde in einer Verkehrsuntersuchung geprüft, wie sich die Planung auf das vorhandene Verkehrsnetz auswirkt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Auswirkungen auf die Hölder Straße geprüft. Das Verkehrsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass mit der Planung eine gute Verkehrsqualität auf der Hölder Straße zu erwarten ist.</p>

<p>nördlich der Hörder Straße viel näher an der Straße steht. Auch aufgrund dessen hält er die Platzierung der Zufahrt in das Neubaugebiet weiterhin für unglücklich und regt daher weiterhin an, die Zufahrt zu verschieben oder eine der beiden Zufahrten entfallen zu lassen.</p>	<p>Die Entfernungen der Gebäude zur Hörder Straße sind in diesem Straßenabschnitt sehr heterogen. Die Planung einer Einmündung gegenüber einem Gebäude mit vergleichsweise wenig Abstand ist städtebaulich ohne weiteres vertretbar. Einzuhaltende Grenz- oder Orientierungswerte für Lichtimmissionen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorhanden. Vergleichbare Gutachten für Lichtimmissionen durch Fahrzeuge auf privaten Verkehrsflächen kommen bei einer höheren Verkehrsfrequenz als bei diesem Fall an die dort hilfweise herangezogenen Grenzwerte für Lichtwerbeanlagen auch unter Berücksichtigung einer Impulshaftigkeit nicht heran. Weitere Überprüfungen, beispielsweise hinsichtlich Lichtemissionen sind im Zusammenhang mit der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich. Eine allgemein übliche Vorgehensweise zum Schutz vor Licht, das von außen in Wohnungen eindringt, ist die Anbringung von Rollläden außen oder Gardinen oder Rollos innerhalb von Wohnräumen bzw. eine Vorgartengestaltung, welche mögliche temporäre Immissionen mindert.</p>
<p>3.6. Schreiben 28.03.2023 Unfallgefahr durch Baugebietszufahrt gegenüber dem Haus „Hörder Straße 403“</p> <p>Im Folgenden will ich nochmals die Auswirkungen speziell auf das Grundstück "Hörder Straße 403" erläutern, die gebündelt eine massive Minderung der Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner des Hauses zur Folge hätten und somit auch zu einer bedeutsamen Wertminderung des Grundstückes / der Immobilie führen würden. Die Zufahrt zum künftigen Baugebiet soll ausgerechnet genau gegenüber dem Haus (Hörder Straße 403) angelegt werden, das sich am dichtesten zur Straße und zum Baugebiet befindet. Sämtliche umgebenden Häuser haben einen weiteren Abstand zur Straße und zum Baugebiet Aus der an dieser Stelle geplanten Zu- und Ausfahrtstraße des Baugebietes ergeben sich mehrere gravierende, negative Folgen für die Anwohner des Hauses "Hörder Str. 403":</p> <p>1.) Die Zufahrt zum Baugebiet würde direkt gegenüber der gemeinsam genutzten Ausfahrt der Grundstücke Hörder Straße 401 und 403 liegen. Von diesen Grundstücken wird rückwärts auf die Hörder Straße herausgesetzt Das rückwärts aus der Einfahrt Herausfahren ist derzeit schon an der stark befahrenen Straße schwierig. Beide Straßenseiten sind stark befahren und nicht leicht einsehbar. Durch die geplante Zufahrtstraße gegenüber der Grundstücksausfahrt würde sich das rückwärts Heraussetzen noch schwieriger gestalten. Man träge zusätzlich oftmals auf den Gegenverkehr abwartende Linksabbieger und den Abbiegeverkehr</p>	<p>Die Gesamtplanung für das Neubaugebiet gemäß dem städtebaulichen Entwurf des Büros ISR wurde hinsichtlich seiner verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Erschließung der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 266 O - Sto - "Hörder Straße, Stockumer Bruch" und Nr. 266 W - Sto - „Heidegraben-West“ erfolgt mittels zweier Anbindungen an die Hörder Straße. Die Anbindungspunkte werden in Form von vorfahrtgeregelten Einmündungen realisiert; die Zufahrten ins Gebiet sind dementsprechend untergeordnet. In der verkehrlichen Spitzenstunde kann am Hauptanbindungspunkt die Qualitätsstufe B (gute Verkehrsqualität) erreicht werden. Die Lage der beiden geplanten Einfahrten in das Neubaugebiet ist städtebaulich sinnvoll, da beide Planstraßen beidseitig bebaubar sind und mit den Neubauten ein ansprechender Straßenraum entsteht. Beidseitig angebaute Straßen sind überdies wirtschaftlicher als einseitige Erschließungsstraßen. Eine bauliche Entwicklung der Flächen weiter östlich, im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Forschung und Entwicklung dargestellt, ist derzeit nicht geplant und eine derartige Entwicklung zurzeit nicht absehbar. Das Erschließungskonzept ist dementsprechend in sich schlüssig und ist verkehrstechnisch funktionsfähig.</p>

<p>(rechts wie links) aus der Zufahrt heraus. Wenn mal beide Straßenseiten frei von Verkehr sind und man rückwärts heraussetzen möchte, müsste man zusätzlich noch darauf achten, welcher Verkehr noch aus der Zufahrtstraße des Baugebietes in die Hörder Straße einbiegen will. Hiervon geht eine erhöhte Unfallgefahr aus.</p> <p>Hierzu schlage ich vor, die Zu- und Ausfahrtstraße so zu verschieben, dass sie nicht gegenüber von Einfahrten liegt, am besten am östlichen Ende des Baugebietes, damit sie vielleicht später auch bei der Entwicklung des östlichen Planungsgebietes zur Verfügung stünde. Dann müsste nicht noch eine zusätzliche Straße/Einfahrt zur Entwicklung des östlichen Planungsgebietes errichtet werden. Die Straße würde dann zur Zufahrt für beide Planungsgebiete dienen, wodurch auch weniger Fläche versiegelt werden würde.</p>	
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.7. Schreiben 28.03.2023 Steigender Verkehr und Verkehrslärm</p> <p>Die Hörder Straße wird bereits derzeit sehr stark frequentiert, wodurch sich oftmals lange Rückstaus ergeben, die sich oft bis zum Ortsausgang nach Dortmund erstrecken. Im weiteren Verlauf in Richtung Witten/Bochum folgen innerhalb von nur einem Kilometer vier Bushaltestellen und drei Ampelanlagen, die jetzt schon Rückstaus bewirken. Eine weitere Einfahrt/Zufahrt zu dem geplanten Baugebiet würde weitere und längere - Rückstaus bewirken. Linksabbieger müssten den Gegenverkehr abwarten, was wiederum das rückwärts Herausfahren aus einer Hauseinfahrt erschwert.</p> <p>Der Bring- und Abholverkehr zum und vom Kindergarten lässt zusätzlichen Verkehr entstehen. Die Hörder Straße wird auch oftmals als Umleitungsstraße genutzt, wenn auf der A45 eine Sperrung erfolgt oder ein Stau angekündigt wird. Über die Hörder Straße wird dann versucht, in Richtung Bochum bzw. Autobahnauffahrt der A44 (Zubringer zur A43) zu fahren.</p> <p>2.) Eine Zufahrt zum Baugebiet im Bereich Hörder Straße 403 würde für die Bewohner des Grundstücks zusätzliche Lärmbelastigungen durch Abbiegeverkehr, Anhalten und Anfahren (Brems- und Beschleunigungsvorgänge) erzeugen. Zudem würden sich weitere und längere Rückstaus ergeben, was auch zu höheren Abgasemissionen führt. Man könnte die Wohnzimmerfenster nicht mehr öffnen. Das Haus steht so dicht zu der dann entstehenden Zufahrtsstraße, dass man sich innerhalb des Wohnzimmers nicht mehr bei einem geöffneten Fenster unterhalten oder Gespräche aus dem Fernseher verstehen könnte. Es ist ein sehr großer Unterschied, ob Autos gleichmäßig mit Tempo 50 an</p>	<p>Die den Bebauungsplanunterlagen zugehörige Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Die Erschließung der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 266 O - Sto - "Hörder Straße, Stockumer Bruch" und Nr. 266 W - Sto - „Heidegraben-West“ erfolgt mittels zweier Anbindungen an die Hörder Straße. Die Anbindungspunkte werden in Form von vorfahrtgeregelten Einmündungen realisiert; die Zufahrten ins Gebiet sind dementsprechend untergeordnet. In der verkehrlichen Spitzenstunde kann am Hauptanbindungspunkt die Qualitätsstufe B (gute Verkehrsqualität) erreicht werden. Längere Rückstaus, die zu erhöhten Abgasemissionen führen, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Das den Bebauungsplanunterlagen zugehörige Schallschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Planbedingt treten an den untersuchten Immissionsorten entlang der Hörder Straßen ausschließlich Erhöhungen der Lärmpegel von weniger als 1 dB(A) auf, die für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Eine merkliche Änderung der Lärmsituation ergibt sich für den Einwendenden demnach nicht.</p>

<p>dem Haus vorbeifahren oder ständig Autos von allen Seiten bremsen, anhalten und wieder anfahren.</p>	
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.8. Schreiben 28.03.2023 Blick in die Landschaft geht verloren / Ganztägige Verschattung des Hauses „Hörder Straße 403“</p> <p>3.) Ausgerechnet gegenüber dem am dichtesten zum Bebauungsplan liegenden Grundstück Hölder Straße 403 sollen die höchsten Gebäude (vierstöckiges und dreistöckiges Mehrfamilienhaus) des Bebauungsgebietes errichtet werden. Hierdurch geht nicht nur der zuvor freie Blick auf die Landschaft verloren.</p> <p>Aufgrund der Lage der mehrgeschossigen Neubebauung ist eine starke Verschattung des Hauses und der eigenen Wohnung zu befürchten. Man wird aus den Wohnzimmerfenstern des Hauses Hölder Straße 403 heraus auch keinen Blick mehr auf den Himmel haben. Aus dem Fenster heraus sieht man dann nur noch auf einen mehrgeschossigen "Bunker" und die Wohnzimmer würden damit ganztägig im Schatten liegen. Letztlich ergeben sich auch diese negativen Auswirkungen aus der Lage der geplanten Zu- und Ausfahrt des Bebauungsgebietes. Die Mitarbeiter des Planungsamtes teilten mir mit, dass die mehrgeschossigen Wohngebäude immer an der Zufahrt zum Bebauungsgebiet positioniert werden, damit innerhalb des Gebietes weniger Verkehr erzeugt wird. Das heißt Im Umkehrschluss: Würde die Zufahrtstraße an einer anderen Stelle angelegt werden, würden sich auch die mehrgeschossigen Wohngebäude an einer anderen Stelle befinden und nicht gerade an der aus vielerlei Hinsicht ungünstigsten Stelle für die gegenwohnenden Anwohner/innen.</p> <p>Sämtliche umliegenden Gebäude stünden weiter von der Straße und den geplanten mehrgeschossigen Gebäuden entfernt und auch ihre Wohnzimmerfenster liegen höher. Die sich daraus ergebenden (Sicht- und Licht-)Winkel bei einer gegenüberliegenden Neubebauung würden sich überall nebenan als wesentlich günstiger für die Anwohner dieser Häuser herausstellen als ausgerechnet der Standort gegenüber dem Haus "Hörder Straße 403".</p>	<p>Die Neubebauung südlich der Hölder Straße ist in einer Entfernung von mehr als 26 m geplant. Das Gelände fällt in südöstliche Richtung ab, so dass das Neubaugebiet tiefer liegt als die Bebauung nördlich der Hölder Straße. Eine unzumutbare Verschattung der Bestandsgebäude nördlich der Hölder Straße ist durch die drei- bis maximal viergeschossige Neubebauung mit maximalen Gebäudehöhen von 13,50 m nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits langjährig im Flächennutzungsplan (FNP) als Baugebiet dargestellt und damit Bestandteil der Wittener Stadtentwicklung. Mit einer zukünftigen Bebauung in vergleichbarer Höhe war insofern für die Nachbarn des Plangebiets zu rechnen.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.9. Schreiben 28.03.2023 Probleme bei Regen</p> <p>4.) Genau an dem Standort der geplanten Zu- und Ausfahrtstraße des Bebauungsgebietes befindet</p>	<p>Die Hölder Straße entwässert zu beiden Seiten (Dachprofil). Durch die Anlage eines Gehweges und</p>

<p>sich die tiefste Stelle der Hördor Straße. Die Straße steigt zu beiden Seiten hin an. Bei einem starken Regenereignis sammelt sich aus jahrzehntelanger Erfahrung dort immer das Wasser auf der Straße. Mir wurde da entgegnet, dass ein Wasserablauf (Gully) vorhanden ist. Dieser ist zwar vorhanden, aber oftmals durch das Laub der umgebenden Allee verstopft. Das Wasser sammelt sich dort immer wieder. Und da das tieferliegende Bebauungsgebiet genau von dieser Stelle aus Ober eine herunterführende "Rampe" erschlossen werden soll, würde das gesamte, sich an der tiefsten Stelle der Hördor Straße sammelnde Wasser, über die herunterführende Rampe in das Bebauungsgebiet strömen.</p>	<p>einer Zufahrt auf der Südseite ändert sich an der Oberflächenentwässerung auf der Nordseite der Straße nichts. Bei Vergrößerung der versiegelten Verkehrsflächen auf der Südseite wird im Rahmen der verkehrlichen Ausbauplanung auch die dortige Straßenentwässerung überprüft und ggf. zusätzliche Sinkkästen vorgesehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, zu dessen Inhalten auch ein Überflutungsnachweis zählt. Dieser dient dazu nachzuweisen, dass weder das Plangebiet noch die Unterlieger des Plangebiets infolge der Bebauung bei Starkregenereignissen zu Schaden kommen. Der Überflutungsnachweis konnte erbracht werden.</p>
<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>	
<p>3.10. Schreiben 28.03.2023 Lichtimmissionen am Haus „Hörder Straße 403“</p> <p>5.) Wenn die Ausfahrt aus dem Bebauungsgebiet gegenüber der Hördor Str. 403 angelegt wird, würden sämtliche über diese Straße herausfahrende Fahrzeuge (nicht nur Anwohner, auch Bring- und Holverkehr zum/vom geplanten Kindergarten) in das Wohnzimmer des Hauses Hördor Str. 403 leuchten (Stichwort: Lichtemission). Können Sie sich vorstellen, was es bedeutet, wenn ständig in Ihr Wohnzimmer geleuchtet wird, sie sich zudem ständig gefühlt in einem Schaufenster befinden? Bei allen umliegenden Häusern wäre das nicht der Fall.</p>	<p>Zufahrten in neue Baugebiete werden so geplant, dass eine städtebaulich sinnvolle Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgen kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 266 wurden ein Verkehrsgutachten und ein Schallschutzgutachten erstellt. Weiterhin wurde die Gesamtplanung einer Umweltprüfung unterzogen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten, auch nicht für die Bewohner/innen des Hauses „Hörder Straße 403“ zu. Einzuhaltende Grenz- oder Orientierungswerte für Lichtimmissionen von Fahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorhanden. Vergleichbare Gutachten für Lichtimmissionen durch Fahrzeuge auf privaten Verkehrsflächen kommen bei einer höheren Verkehrsfrequenz als bei diesem Fall an die dort hilfsweise herangezogenen Grenzwerte für Lichtwerbeanlagen auch unter Berücksichtigung einer Impulshaftigkeit nicht heran. Weitere Überprüfungen, beispielsweise hinsichtlich Lichtemissionen sind im Zusammenhang mit der Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich. Eine allgemein übliche Vorgehensweise zum Schutz vor Licht, das von außen in Wohnungen eindringt, ist die Anbringung von Rollläden außen oder Gardinen oder Rollos innerhalb von Wohnräumen bzw. eine Vorgartengestaltung, welche mögliche temporäre Immissionen mindert.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	

<p>3.11. Schreiben 28.03.2023 Baumfällungen</p> <p>6.) Bei der Umsetzung der aktuellen Planung müsste auf der südlichen Seite der Lindenallee zu- mindest ein Baum gefällt werden (der Baum gegen- über der Ausfahrt der Grundstücke 401 und 403), wenn nicht sogar mehrere. Die Lindenbäume sind erst ca. 80 Jahre alt und hätten noch eine mindes- tens ebenso lange "Lebensdauer" vor sich. Hier sollte nochmal geprüft werden, ob ein Fällen wirk- lich notwendig ist. Denn eine Lindenallee mit altem und neuem Baumbestand hätte sicherlich nicht den gleichen Wert und Charme des jetzigen jahrzehnte- lang gewachsenen Bestandes.</p>	<p>Es ist richtig, dass Bäume entlang der Höder Straße gefällt werden müssen, damit das neue Baugebiet erschlossen werden kann. Dies wäre al- lerdings auch bei einer Verschiebung der Bauge- bietseinfahrten der Fall.</p> <p>Innerhalb der durchgeführten Umweltprüfung wurde der Umgang mit der durch die Planung hervorgeru- fene Fällung von Bäumen, die gemäß Baumschutz- satzung geschützt sind, dokumentiert. Insgesamt 15 Bäume sind von der Planung betroffen. Hierbei handelt es sich um drei Bergahorne, sechs Linden, fünf Stieleichen und eine Schwarzerle. Gemäß Baumschutzsatzung sind 25 Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Weiterhin ist der Zustand der Straßenbäume zu Be- ginn des Verfahrens geprüft worden. Das zustän- dige Fachamt ist zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Bäume dem Ende ihres Lebensalters nä- hern. Auf der Basis dieser Aussage ist eine Er- schließungsvariante geplant worden, welche einen Versatz der Baumbeete vorsieht.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.12. Schreiben 28.03.2023 Planung geht zu Lasten des Grundstücks „Hör- der Straße 403“</p> <p>In diesem Fall ergeben sich allein durch die Positio- nierung der Zu- und Ausfahrtsstraße des Bebau- ungsgebietes so viele negative Auswirkungen (Ver- kehrstechnische Probleme, Lärm- und Abgasproble- matik, Sicht- und Lichtverhältnisse, Wasserproble- matik bei starkem Regenfall, Lichtemissionen in das Wohnzimmer und insgesamt eine bedeutende Wertminderung des Grundstücks) für das Grund- stück "Hörder Straße 403", dass dies für die derzei- tigen und zukünftigen Bewohner/innen dieses Hau- ses völlig inakzeptabel und nicht hinnehmbar ist. Eine ansonsten durchaus gelungene Planung darf nicht so zu Lasten eines Grundstückes gehen. Man muss hier auch an die Anliegen der bereits ansäs- sigen Bewohner denken.</p> <p>Würde die Zu- und Ausfahrtstraße an einer anderen Stelle errichtet, würden sämtliche hier aufgeführten Problematiken gänzlich entfallen oder in wesentlich abgeschwächter Form existieren, da alle umgeben- den Häuser eine wesentlich günstigere Positionie- rung In Bezug auf die Entfernung sowie auf die ent- stehenden Sicht- und Lichtwinkel aufweisen.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öf- fentliche und private Belange gegeneinander abzu- wägen.</p> <p>Es besteht ein öffentliches Interesse, in der Stadt Witten entsprechend dem Handlungskonzept Woh- nen neuen Wohnraum zu schaffen. Das Handlungs- konzept Wohnen weist einen Bedarf von 1.595 Wohnungen bis zum Jahr 2030 (Stand 2017) nach, von dem ein Teil im Plangebiet gedeckt werden kann. Bei der Planung wurde auch auf eine städte- baulich sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets geachtet.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass von der Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf private Belange ausgehen, wird dem öffentliche Interesse Vorrang gegenüber dem privaten Interesse eingeräumt.</p> <p>Im Vorgriff des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren unter Be- teiligung von drei Architektur- und Stadtplanungsbü- ros durchgeführt. Ziel des Verfahrens war, eine an- sprechende und zeitgemäße architektonische sowie städtebauliche Gestaltung des neuen Wohngebiets zu gewährleisten.</p> <p>Der Entwurf des Büros ISR + MOLA-Landschaftsar- chitekten wurde von der Jury ausgewählt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 266 O.</p>

	<p>Alternative Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens hinlänglich von Planer*innen und Fachjury geprüft, so dass eine weitere Diskussion von Erschließungsvarianten als nicht erforderlich erachtet wird.</p> <p>Die genauen Inhalte des Bebauungsplans auf der Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes wurden mittels erstellter Fachgutachten und Fachplanungen weiter qualifiziert, so dass Themen wie Verkehrserzeugung, Lärm, Niederschlagswasserbeseitigung, etc. hinlänglich abgearbeitet wurden.</p> <p>Die Planung wurde einer Umweltprüfung unterzogen, die Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Ortsbild und Kulturgüter trifft.</p> <p>Die Stadt Witten erachtet die gewählten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans in der Gesamtabwägung der betroffenen Belange als sinnvoll.</p> <p>An der Planung wird vom Grundsatz her festgehalten.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.13. Schreiben 28.03.2023 Keinerlei Berücksichtigung der Einwände</p> <p>Ich habe bereits am ersten Tag der ersten öffentlichen Auslegung vor über einem Jahr Herrn Merres persönlich in der Harkortschule meine Bedenken mitgeteilt. Damals erhielt ich beschwichtigende Antworten, wie "Das Projekt befindet sich in einem Entwurfsstadium. Das muss nicht so bleiben, die Anordnungen der Häuser und/oder der Straßenverlauf lassen sich noch ändern."</p> <p>Am 21.03.2022 habe ich meine Einwände und Anregungen zum Bebauungsplan per Mail an das Planungsamt gesendet.</p> <p>Danach habe ich Herrn Merres in mehreren Telefonaten und auch bei einem persönlichen Termin vor Ort über zusätzliche negative Auswirkungen der bestehenden Planung informiert und sie ihm gezeigt. Meine Einwände konnten größtenteils nachvollzogen werden. Er beruhigte mich immer wieder, dass man sich damit befassen werde und er mir eine Rückmeldung geben werde, wenn sich etwas ändere. was jedoch. nicht geschehen ist.</p> <p>Innerhalb der letzten beiden Wochen nahm ich dann noch zweimal telefonischen Kontakt zum Amtsleiter des Planungsamtes, Herrn Paulsberg, auf. Auch dieser konnte mir keine Änderungen in Aussicht stellen.</p> <p>Was ich nicht gelten lassen kann, ist die Aussage, dass in Abwägung aller Belange keine günstigere</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander abzuwägen.</p> <p>Es besteht ein öffentliches Interesse, in der Stadt Witten entsprechend dem Handlungskonzept Wohnen neuen Wohnraum zu schaffen. Das Handlungskonzept Wohnen weist einen Bedarf von 1.595 Wohnungen bis zum Jahr 2030 (Stand 2017) nach, von dem ein Teil im Plangebiet gedeckt werden kann. Bei der Planung wurde auch auf eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung des Baugebiets geachtet.</p> <p>Im Vorgriff des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung von drei Architektur- und Stadtplanungsbüros durchgeführt. Ziel des Verfahrens war, eine ansprechende und zeitgemäße architektonische sowie städtebauliche Gestaltung des neuen Wohngebiets zu gewährleisten.</p> <p>Der Entwurf des Büros ISR + MOLA-Landschaftsarchitekten wurde von der Jury ausgewählt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 266. Alternative Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens hinlänglich von Planer*innen und Fachjury geprüft, so dass eine weitere Diskussion von</p>

Anordnung der Bebauung und Straßenführung möglich sei. Bei der ersten öffentlichen Auslegung wurde mir noch mitgeteilt, dass sich diese Anordnungen noch verändern ließen. Auch bei anderen Straßenführungen ließen sich geeignete Grundstückszuschnitte erzielen. Ich vermute eher, dass man seitens des Planungsamtes jetzt schon zu viel Geld (für Gutachten, etc.) und Zeit in die bestehende Planung investiert hat, um diese jetzt noch mit einem weiteren zeitlichen und finanziellen Aufwand ändern zu wollen.

Ich habe als Diplom-Geograph selbst fünf Jahre in einem städtischen Planungsamt gearbeitet und weiß, auf welche Menschen und Gesinnungen man manchmal trifft. Das liegt mir alles fern. An dieser Stelle möchte ich betonen, dass ich kein Egoist, Querulant oder Wichtigtuer bin, der irgendwelche Planungen blockieren will. Ich bin ein Ur-Stockumer, ein Mensch der gesellschaftlichen Mitte, Mitglied und Unterstützer verschiedener Vereine und in diesem Rahmen stets um Ausgleich sowie ein gutes Miteinander bemüht. Sämtliche hier bereits ansässigen Menschen, denen ich den Sachverhalt schildere, können meinen Unmut vollkommen nachvollziehen. Jeder Person mit einem gesunden Menschenverstand ist es vollkommen klar, dass hier mehrere, gravierende Auswirkungen fast ausschließlich zu Lasten eines Grundstückes zu erwarten sind, die sich sehr, sehr negativ auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner sowie den Wert der Immobilie "Hörder Straße 403" niederschlagen. Obwohl ich seit über einem Jahr persönlich, telefonisch und per E-Mail immer wieder versucht habe, bereits im Anfangsstadium der Planung (an der sich nach der ersten Auskunft von Herrn Merres bei der ersten öffentlichen Auslegung ja auch noch etwas ändern ließe) Änderungen oder Verbesserungen anzuregen, ist es seitens des Planungsamtes in der ganzen Zeit nicht zu einer kleinsten Abänderung gekommen.

Meiner Meinung nach wäre nochmal zu prüfen, ob eine Zufahrt zu dem Bebauungsgebiet nicht doch über den Stockumer Bruch, über den westlichen Rand des Bebauungsplans, ausschließlich über den westlichen Teil des Bebauungsplanes oder zumindest gegenüber einem Haus, das weiter von der Straße entfernt steht, errichtet werden kann.

Ich möchte hier betonen, dass ich persönlich nichts an Herrn Merres und Herrn Paulsberg auszusetzen habe. Sie haben sich mir gegenüber stets freundlich und korrekt verhalten.

Mir wäre sehr an einer einvernehmlichen Regelung bzw. Planung gelegen. Ich bin ein sehr umgänglicher Mensch und stehe immer wieder für Gespräche gerne zur Verfügung.

Ich lade Sie auch sehr gerne dazu ein, sich bei einem gemütlichen Beisammensein einen persönlichen Eindruck von den Gegebenheiten vor Ort zu verschaffen.

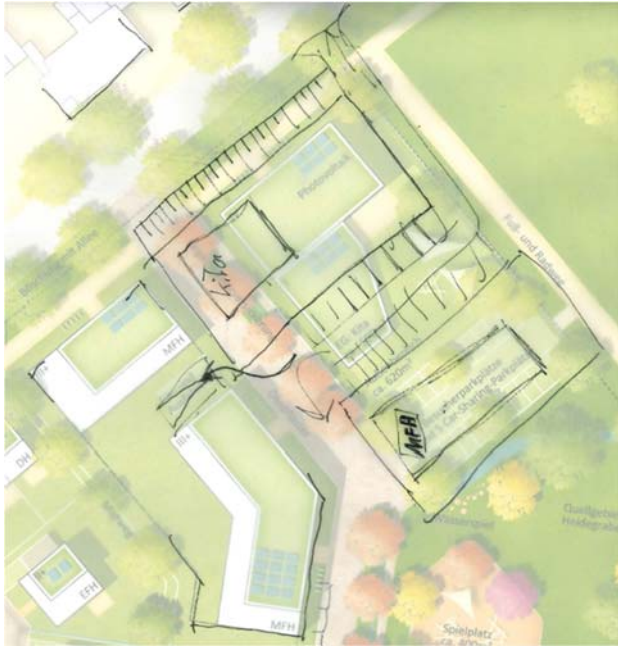
Wenn hier aber weiterhin keine Annäherung bzw. Verbesserung erzielt werden kann, werden mein

Erschließungsvarianten als nicht erforderlich erachtet wird.

Die genauen Inhalte des Bebauungsplans auf der Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes wurden mittels erstellter Fachgutachten und Fachplanungen weiter qualifiziert, so dass Themen wie Verkehrserzeugung, Lärm, Niederschlagswasserbeseitigung, etc. hinlänglich abgearbeitet wurden.

Die Planung wurde einer Umweltprüfung unterzogen, die Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Ortsbild und Kulturgüter trifft.

Vor dem Hintergrund, dass von der Planung keine unzumutbaren Auswirkungen auf private Belange ausgehen, wird dem öffentlichen Interesse Vorrang gegenüber dem privaten Interesse eingeräumt.

<p>Vater und ich meine Kontakte zum Planungsamtsleiter meines alten Beschäftigungsverhältnisses nutzen und uns auch um einen rechtlichen Beistand bemühen. Ich bitte um eine Bestätigung zum Eingang dieses Anschreibens, die Berücksichtigung unserer Anliegen im Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens und eine Rückmeldung zur weiteren geplanten Vorgehensweise in dieser Angelegenheit.</p>	
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>3.14 Schreiben vom 05.05.2023 Vorteile einer alternativen Erschließung</p> <p>Für das Neubaugebiet und deren Bewohner/innen ergeben sich mit einer alternativen Erschließung, versetzt an den östlichen Rand des Baugebiets, einige Vorteile:</p>  <p>4 Etagen-Haus nicht an der Hörder Straße:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine zwei Blöcke zur Hörder Straße hin, aufgelockerte Bebauung - Freier Blick auf die Landschaft für die Bewohner des 4 Etagenhauses - Weniger Verkehrslärm von der Hörder Straße - Kein Abbiegeverkehr (weder für das 4 Etagenhaus noch für das daneben befindlich 3 + Etagenhaus) - Haus befindet sich direkt am Spielplatz für Kinder aus diesem Haus und an einem ruhigen Verweilort für die übrigen Bewohner/innen des Hauses - Eltern haben spielende Kinder aus dem Haus heraus im Blick - Weniger Verkehr um das Haus herum (Kinder) 	<p>Die Verschiebung der Baugebietseinfahrt an den nordöstlichen Rand des Plangebiets stellt keine städtebaulich sinnvolle Lösung dar. Erschließungsstraßen sollten grundsätzlich beidseitig Baugrundstücke erschließen, so dass eine wirtschaftliche Erschließung erfolgt. Durch die beidseitige Bebauung der neuen Straße entsteht ein baulich gefasster Straßenraum, der zur Adressbildung und Wohnlichkeit von Stadträumen beiträgt.</p> <p>Im Vorgriff des Bauleitplanverfahrens wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung von drei Architektur- und Stadtplanungsbüros durchgeführt. Ziel des Verfahrens war, eine ansprechende und zeitgemäße architektonische sowie städtebauliche Gestaltung des neuen Wohngebiets zu gewährleisten. Der Entwurf des Büros ISR + MOLA-Landschaftsarchitekten wurde von der Jury ausgewählt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 266.</p> <p>Die genauen Inhalte des Bebauungsplans auf der Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes wurden mittels erstellter Fachgutachten und Fachplanungen weiter qualifiziert, so dass Themen wie Verkehrserzeugung, Lärm, Niederschlagswasserbeseitigung, etc. hinlänglich abgearbeitet wurden.</p> <p>Die Planung wurde einer Umweltprüfung unterzogen, die Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft/Ortsbild und Kulturgüter trifft.</p> <p>Die vorgeschlagene alternative Erschließungsvariante leitet die Haupteinfahrt des Neubaugebietes über die Stellplatzanlage der KiTa, was aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu verantworten ist. Die Haupteinfahrt würde durch die vorgeschlagene Führung zwei zusätzliche Kurven erhalten, was zu zusätzlichem Flächenverbrauch und Problemen für Versorgungsfahrzeuge führt.</p>

Insgesamt eine eindeutige Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität in dieser großen Immobilie und damit einhergehend auch eine Werterhöhung dieser Immobilie.

Parkplatz an neuem Standort zwischen Kindergarten und 4 Etagenhaus

- Parkplatz befindet sich am Anfang der Erschließungsstraße und damit am Rand der Siedlung (Stichwort: autofreie Siedlung)
- Weniger Verkehr und Lärm und Emissionen innerhalb der Siedlung
- Weniger Verkehr im Eingangsbereich des Kindergartens
- Die Fahrbahn zwischen den Parkplatzstreifen wird als öffentliche Straße genutzt

Straße am östlichen Rand

- Weniger Verkehr und Abbiegeverkehr an den hohen Häusern (mit vielen Bewohnern) an der Hörder Straße
- Bring- und Abholverkehr zum Kindergarten bleibt am Rand der Siedlung (Stichwort: autofreie Siedlung)
- Rampe mit niedrigerer Steigung (flachere Rampe)
- Größerer Abstand zwischen den beiden Zufahrten zum Neubaugebiet
- Es wäre schon eine Erschließungsstraße vorhanden, wenn in der Zukunft die östlich an den Bebauungsplan angrenzende Fläche entwickelt wird (ganze oder teilweise Erschließung dieses Gebietes)

Kindergarten an der Hörder Straße

- Weniger Lärm durch die spielenden Kinder innerhalb der Siedlung
- Bring- und Abholverkehr nur am Rand der Siedlung (auch weniger Parksuchverkehr)
- Zudem würden fast alle schwerwiegenden Nachteile der bisherigen Planung, die das Haus Hörder Str. 403 betreffen, entfallen.
- Weiterhin relativ freier Blick auf die Landschaft (kein 4 Etagenhaus genau gegenüber dem am dichtesten zum Neubaugebiet stehenden Haus); kein Block, der die Sicht- und Lichtwinkel einschränkt)
- Keine Probleme beim rückwärts Heraussetzen aus der Einfahrt
- Weniger zusätzlicher Verkehrslärm durch Abbiegeverkehr (Bremsen, Anfahren)
- Keine Lichtemissionen durch aus dem Neubaugebiet herausfahrende Fahrzeuge, die direkt in das tiefliegende Wohnzimmerfenster des direkt gegenüberliegenden Gebäudes blenden würden
- Falls Wasser sich an der tiefsten Stelle der Hörder Str. sammelt (kommt immer wieder aufgrund eines vom Laub verstopften Abflusses vor), strömt es nicht über die dortige Rampe in die Siedlung

Durch die Verlagerung der Zufahrt wäre die Hausnummer 403 von den, nach Meinung der anregenden Person auftretenden Beeinträchtigungen nicht mehr betroffen. Doch auch dort befindet sich gegenüber Wohnbebauung (Hörder Straße 405/407), die dann ihrerseits von den Beeinträchtigungen durch die Zufahrt, betroffen wäre. Hinsichtlich der objektiven Qualität der Planung wäre dies unter dem Aspekt der Immissionen und für die Gesamtqualität des Entwurfs nachteilig.

Der Entwurf folgt dem in Stockum insgesamt anzutreffenden Ortsbild, dass entlang der Haupteerschließungsstraße eine höhere Bebauung vorhanden ist, als dahinter. Die Verlagerung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses an die äußere Ecke des Siedlungsrandes entspricht mehr dem heutigen Leitbild der Stadtentwicklung, auch wenn es in Stockum anzutreffen ist.

Die angeregte Änderung der Planung weist unbestritten auch Vorteile auf. Die Stadt Witten erachtet den Entwurf, der die Grundlage für die gewählten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans bildet jedoch in der Gesamtabwägung der betroffenen Belange als sinnvoll.

An der Planung wird daher vom Grundsatz her festgehalten.

<p>Insgesamt hätte eine Änderung der Planung auch hier eine wesentliche Verbesserung zur Folge. Die Lebens- und Wohnqualität würde bei weitem nicht so schwerwiegend beeinträchtigt wie bei der bisherigen Planung und der zu befürchtende Wertverlust der Immobilie würde somit auch wesentlich geringer ausfallen.</p>	
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>4. Gruppe D Stellungnahme der Öffentlichkeit Schreiben vom 19.03.2022</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB möchten wir uns zum o.g. Bauleitverfahren wie folgt äußern:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 266 sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vor, welches Verkehrs- bzw. Autobefreit entwickelt werden soll. Wir begrüßen grundsätzlich die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in unserer Kommune. Daher möchten auch wir einen Beitrag leisten und die, im rückwärtigen Teil unserer Grundstücke vorhandenen Potentiale, im Rahmen der Bauleitplanung sichern.</p> <p>4.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger</p> <p>Da die westlich an unserem Grundstück verlaufende 4,00m breite Wegverbindung planungs- und bauordnungsrechtlich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes (Feuerwehrezufahrt) notwendig ist, bitten wir in diesem Zuge um Entstehung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im weiteren Planverfahren, um die Erschließung der zukünftig hoffentlich auf unserem Grundstück ausgewiesenen Baufelder zu sichern.</p>	<p>Die an der westlichen Grundstücksgrenze der Anlieger verlaufende Wegeverbindung wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit ist eine öffentliche Zugänglichkeit der Fläche gesichert, auch Leitungen können in der Fläche verlegt werden. Ein Befahren der Fläche durch motorisierte Fahrzeuge und die Erschließung zusätzlichen Baulandes ist hingegen ist nicht vorgesehen. Davon ausgenommen sind in Notfällen das Feuerwehrfahrzeug und Pflegefahrzeuge. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist aufgrund der Festsetzung als öffentliche Fläche nicht erforderlich.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>4.2 Entwässerung/Starkregenvorsorge/Objektschutz:</p> <p>Aus unserer Sicht (und nach Rückversicherung eines erfahrenen Tiefbauingenieurs) ist das geplante Regenrückhaltebecken zur Entwässerung des Baugebietes deutlich zu klein dimensioniert. Dieses sollte für eine Rückhaltung für die anfallende Niederschlagsmenge eines 30-jährigen im besten Fall 100-jährigen Starkregenereignisses dimensioniert</p>	<p>Ein Entwässerungskonzept einschließlich der konkreten Dimensionierung der beiden Regenwasserbewirtschaftungsflächen im nördlichen und im südlichen Planbereich wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Gegenüber den im städtebaulichen Entwurf dargestellten Flächen ist das Rückhaltevolumen vergrößert worden. Ebenfalls wurde ein</p>

<p>werden. Hierbei ist der Objektschutz unserer Gebäude zu gewährleisten. Entsprechend bitten wir darum die Versickerungsfähigkeit in diesem Bereich zu prüfen. In diesem Rahmen sollte ggf. auch ein entsprechender Erdwall an unserer Grundstücksgrenze (247) oder westlich der geplanten Wegverbindung errichtet werden, da das Grundstück den topographisch tiefsten Punkt in diesem Bereich darstellt.</p>	<p>Überflutungsnachweis geführt. Dieser dient dazu nachzuweisen, dass weder das Plangebiet noch die Unterlieger des Plangebiets infolge der Bebauung bei Starkregenereignissen zu Schaden kommen. Allein mit dem bereitgestellten Retentionsvolumen in den Regenwasserbewirtschaftungsflächen konnte der Nachweis nach DIN 1986-100 bis zu einem 100-jährigen Regen-Ereignis erbracht werden. Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 247 wurde auf voller Länge eine 5,50 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche setzt das Regenrückhaltebecken und von dem benachbarten Flurstück 247 ab. Innerhalb dieser Fläche, die auch einen öffentlichen Fuß- und Radweg beinhalten wird, erfolgt eine zielgerichtete Modellierung des Geländes.</p>
<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	
<p>4.3 Geschossigkeit:</p> <p>Wir bitten darum, dass die Geschossigkeit der laut Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser entlang unserer Grundstücksgrenze auf maximal III Vollgeschosse begrenzt wird und die so entstehende Gebäudehöhe zwischen 9-10 m zur Festsetzung einer maximalen Firsthöhe entsprechend gesichert wird.</p>	<p>Entlang des Flurstücks 247 sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit höchstens III Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m über der erschließenden Planstraße zulässig. Die Gebäude sind mit Flachdächern zu errichten, so dass keine maximalen Firsthöhen, sondern maximale Oberkanten der baulichen Anlagen festgesetzt wurden. Da alle Flachdächer zu begrünen sind, wurde eine entsprechende Aufbauhöhe für die Begrünung eingerechnet. Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Oberkante um bis zu 1,50 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäude- rand zurücktreten.</p>
<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>	
<p>5. Verschiedene Bürgerinnen und Bürger Stellungnahme der Öffentlichkeit Im Rahmen der offenen Sprechzeiten am 08.03. und 10.03.2022</p> <p>5.1 Umweltaspekte</p> <p>Es wird eine Wärmeversorgung des Gebietes mit Hilfe von Wärmepumpen anstelle eines Nahwärmenetzes vorgeschlagen, da nur damit im Zusammenhang mit der Erzeugung von nachhaltig produziertem Strom tatsächlich eine emissionsfreie Wärmeversorgung des Gebietes möglich ist. Gleichzeitig wird von einem Bürger aufgrund der Wohndichte die Nutzung von einzelnen Wärmepumpen unter Nutzung von Erdwärme in Zweifel gezogen, da dafür die Bodensonden zu nah aneinander lägen.</p>	<p>Die Planung sieht die Wärmeversorgung des Bau- gebiets mittels eines kalten Nahwärmenetzes vor. Die benötigte Nahwärme soll durch ein aktives Erdsondennetz bereitgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Versorgungsfläche hierzu fest. Das Konzept sieht ebenso die Installation von PV-Anlagen im Gebiet (auf den Hausdächern) zwecks Erzeugung von nachhaltigem Strom vor. Weiterhin wurde aus städtebaulichen Gründen wurde eine Solardachpflicht im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Wärmepumpen und Nahwärmenetz schließen sich nicht aus. Bei dem vorgesehenen Modell beziehen</p>

	<p>die in den einzelnen Häusern einzubringenden Wärmepumpen die Energie nicht aus der Luft, sondern aus dem Nahwärmenetz. Der Wirkungsgrad der Wärmepumpen ist dadurch ungleich höher als bei einer Luft-Wärmepumpe.</p>
<p>Der Anregung wird gefolgt</p>	
<p>Es wird gefordert, dass die Klima- und Umweltaspekte des Vorhabens im Bebauungsplan zwingend berücksichtigt werden und sich auch in Festsetzungen niederschlagen.</p> <p>Besonders positiv hervorgehoben werden die geplanten PV-Anlagen, versickerungsfähiges Pflaster, die Autofreiheit und die Regenwasserrückhaltung und ein Verbot von Steingärten angeraten (Hier wurde auf das Quartier "Schwalbenweg" als negatives Beispiel verwiesen). Es wird vorgeschlagen, die Sammelstellplätze mit PV-Anlagen zu überdachen.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Sordardachpflicht, zur Minderung des Versieglungsgrads, zur extensiven Dachbegrünung, zur Begrünung nicht überbauter Tiefgaragendächer, zur Stellplatzbegrünung, zum Verbot der Anlage von Schottergärten / der Verwendung von Pflanzfolien unterhalb von Beeten sowie zur naturnahen Umgestaltung des Heidegrabens.</p> <p>Die geplanten Sammelstellplätze sind mit breitkronigen Laubbäumen zu begrünen (je angefangene 5 St.), so dass eine Überdachung mit PV-Anlagen wegen des zu erwartenden Schattenwurfs und Laubwurfs nicht festgesetzt wurde.</p>
<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>	
<p>5.2 Erschließungs- und Verkehrsaspekte</p> <p>Anwohner der Hörder Straße weisen darauf hin, dass die im Entwurf dargestellte Einmündung der Erschließung in die Hörder Straße gegenüber von zwei Grundstücksausfahrten liegt. Sie befürchten eine Verschlechterung der Verkehrssicherheit und regen eine leichte Verlagerung der Einmündung an. Zur Verbesserung der Querbarkeit der Hörder Straße wird der Bau eines Zebrastreifens angeregt. Für eine Verbesserung der Ausfahrtsituation wird die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgeschlagen, die nur auf Anforderung aus dem neuen Baugebiet aktiv wird.</p>	<p>Die Gesamtplanung für das Neubaugebiet gemäß dem städtebaulichen Entwurf des Büros ISR wurde hinsichtlich seiner verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Erschließung der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 266 O - Sto - "Hörder Straße, Stockumer Bruch" und Nr. 266 W - Sto - „Heidegraben-West“ erfolgt mittels zweier Anbindungen an die Hörder Straße. Die Anbindungspunkte werden in Form von vorfahrtsregulierten Einmündungen realisiert; die Zufahrten ins Gebiet sind dementsprechend untergeordnet. In der verkehrlichen Spitzenstunde kann am Hauptanbindungspunkt die Qualitätsstufe B (gute Verkehrsqualität) erreicht werden.</p> <p>Die Lage der beiden geplanten Einfahrten in das Neubaugebiet ist städtebaulich sinnvoll, da beide Planstraßen beidseitig bebaubar sind und mit den Neubauten ein ansprechender Straßenraum entsteht. Beidseitig angebaute Straßen sind überdies wirtschaftlicher als einseitige Erschließungsstraßen. Eine bauliche Entwicklung der Flächen weiter östlich, im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Forschung und Entwicklung dargestellt, ist derzeit nicht in der aktuellen Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung oder konkret dafür vorgesehen. Das Erschließungskonzept ist dementsprechend in sich schlüssig und ist verkehrstechnisch funktionsfähig. Weder ist die Anlage eines Zebrastreifens noch einer Lichtsignalanlage erforderlich.</p>

Der Anregung wird nicht gefolgt.	
<p>Im Zusammenhang mit der Buswendeschleife wird der Wunsch einer Busverbindung nach Bochum-Langendreer geäußert. Eine Anwohnerin berichtet, dass morgens 2 Linienbusse gleichzeitig die Wendeschleife des Stockumer Bruchs benutzen und dann ein Bus in der Straße Stockumer Bruch warten muss, da sich die Busse nicht innerhalb der Wendeschleife überholen können. Dieser Bus wartet dann teilweise mit laufendem Motor.</p>	<p>Fahrplan und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Es ist geplant, die Buswendeschleifen neu zu organisieren, so dass eine bessere Befahrbarkeit gegeben ist. Zu diesem Zweck wurde im Bebauungsplan eine ausreichend große Fläche im Bereich der Straße Stockumer Bruch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um einen entsprechenden Ausbauplanungsrechtlich zu ermöglichen.</p>
Der Anregung wird teilweise gefolgt.	
<p>Trotz der Haupterschließung über die Hörder Straße wird aufgrund der attraktiven Verkehrsverbindung eine mittelbare Erhöhung des Durchgangsverkehrs im Stockumer Bruch befürchtet.</p>	<p>Die durchgeführte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Qualitätsstufen der Verkehrsströme an den einzelnen Knotenpunkten unverändert bleiben. Dies lässt darauf schließen, dass eine signifikante Erhöhung von Durchgangsverkehr im Stockumer Bruch nicht zu erwarten ist.</p>
Der Anregung wird nicht gefolgt.	
<p>Anhand des präsentierten Bebauungsentwurfs wird von einzelnen Teilnehmern eine Versorgung des Gebietes mit ausreichenden Stellplätzen angezweifelt und eine Verlagerung des Parkdrucks aus dem Neubaugebiet in die Hörder Straße und Stockumer Bruch befürchtet. Daher wird gefordert, in dem Neubaugebiet 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen, um eine Verschlimmerung der Situation zu vermeiden.</p>	<p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde der Stellplatzbedarf des Baugebiets ermittelt. Im Bebauungsplan erfolgt die konkrete Regelung der zu errichtenden privaten Stellplätze sowie der öffentlichen Besucherparkplätze. Im Bereich der Straße Stockumer Bruch werden sowohl öffentliche als auch private Stellplätze neu eingeplant. Damit wird der Stellplatzbedarf des Neubaugebiets abgedeckt. Im Bebauungsplanentwurf wurden gegenüber dem im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit präsentierten städtebaulichen Entwurf mehr öffentliche Stellplätze festgesetzt.</p>
Der Anregung wird gefolgt	
<p>Das Verkehrsaufkommen im Stockumer Bruch wird trotz der Beschilderung als Anliegerstraße als sehr hoch empfunden. Es wird ein weiterer Anstieg befürchtet und eine Verkehrsberuhigung gefordert. Vorgeschlagen wird, den Stockumer Bruch als Sackgasse abzubinden. Zudem werden hohe Kosten für die Anlieger bei einem Ausbau des Stockumer Bruchs (der nach einhelliger Meinung nötig ist) befürchtet.</p>	<p>In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden ausreichend große Flächen einbezogen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um eine Neugestaltung der Straße Stockumer Bruch zu ermöglichen. Die konkrete Ausgestaltung des Umbaus des gesamten Stockumer Bruchs sowie die Kosten ist nicht Inhalt der Bauleitplanung. Eine Abbindung des Stockumer Bruchs als Sackgasse wäre nicht möglich, ohne gravierende Umwege für untere Anlieger zu erzeugen.</p>
Der Anregung wird nicht gefolgt.	
<p>Es wird vorgeschlagen, im verbindenden Bereich der Fahrgasse der nördlichen Stellplatzanlage die Durchfahrt nur den Versorgungsfahrzeugen zu</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde geteilt. Die beiden Baugebiete werden nun zeitlich getrennt voneinander erschlossen. Es ist jedoch weiterhin geplant, die Stellplatzanlage für den Pkw-</p>

ermöglichen, um den Pkw-Verkehr der beiden Erschließungstische zu trennen.	Verkehrs durchlässig zu gestalten. Es wird nicht erwartet, dass daraus nennenswerter Durchgangsverkehr entsteht. Die aus der Verbindung entstehenden erschließungstechnische Vorteile überwiegen deutlich.
Der Anregung wird nicht gefolgt.	
Es wird bemängelt, dass die dargestellte Erschließungsvariante keine Möglichkeit einer späteren Erschließung weiter südlich gelegener Teile der Flurstücke 208 und 209 ermöglicht.	Zwischenzeitlich wurden Gespräche mit den Grundstückseigentümerinnen und Eigentümern im südwestlichen Planbereich geführt. Die Gespräche führten zu dem Ergebnis, dass ein Einbringen dieser Grundstücke in den Bebauungsplan von diesen nicht weiterverfolgt wird. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um die in Rede stehenden Grundstücke verkleinert und das Bauungs- und Erschließungskonzept angepasst. Eine Erschließung von Grundstücken, die weiter südlich / westlich liegen, z.B. die Flurstücke 208 und 209, ist damit ausgeschlossen.
Der Anregungsgegenstand ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans	
Die uneinheitliche vordere Gebäudekante der geplanten Bebauung südlich des Stockumer Bruchs wird ebenfalls mehrfach kritisiert.	Die uneinheitliche vordere Bauflucht ist auf der Südseite des Stockumer Bruchs bereits im Bestand vorhanden und durch die sehr heterogene Baustruktur und die Nachverdichtung der letzten Jahre entstanden. Die geplanten Baufluchten im Bebauungsplanentwurf wurden vereinheitlicht.
Der Anregung wird teilweise gefolgt.	
Jemand zweifelt das Erfordernis des Fuß- und Radweges als Teil eines Rundweges rund um Stockum im Osten des Plangebietes an, da der nördliche Teil außerhalb der zu Verfügung stehenden Fläche liegt und mit den ruhigen Erschließungsstraßen eine attraktivere Alternative vorliegt.	Der Rundwanderweg um Stockum gehört zu einigen Projekten, die im Rahmen der Bürgerwerkstätten entwickelt wurden und seitens der Stadtverwaltung weiterverfolgt werden. (Unser Witten 2020, Seite 21).
Der Anregung wird nicht gefolgt.	
Nach Schilderung von Anwohner herrscht auf dem angrenzenden Abschnitt der Hörder Straße das Problem, dass die Fahrzeuge bereits innerhalb der Ortschaft auf die außerorts geltende Geschwindigkeit von 70 km/h beschleunigen. Es wird daher angeregt, aufgrund der weiteren geplanten Wohnbebauung und vor allem der geplanten KiTa, die Tempo 30-Zone auf der Hörder Straße zu verlängern.	Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung und der Kita erfolgt nicht direkt von der Hörder Straße aus, sondern über die Planstraße A. Die Kita-Parkplätze sind abgeschirmt von der Hörder Straße hinter dem Gebäude angeordnet, so dass sowohl die Kita als auch die Wohnbebauung unabhängig vom Verkehr der Hörder Straße untergebracht sind. Geschwindigkeitsbegrenzungen liegen im Aufgabenbereich der Straßenverkehrsbehörde des Ordnungsamtes und sind nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung zu regeln.
Der Anregung wird nicht gefolgt.	

<p>Es wird der Wunsch geäußert, dass der geplante, baulich von der Hördor Straße getrennte Fuß- und Radweg nicht nur bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze, sondern bis zur Stadtgrenze errichtet wird.</p>	<p>Gegenüber der präsentierten Planung besteht die Fuß- und Radverkehrsführung nun aus Radfahrstreifen auf der Hördor Straße und einem Gehweg direkt an der Straße. Aufgrund des Geltungsbereiches und der Erschließungsfunktion werden sie nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geplant. Eine Anbindung des Radfahrstreifens bis an die Dortmunder Stadtgrenze ist im Rahmen der allgemeinen Maßnahmen der Radverkehrsplanung vorgesehen.</p>
<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>	
<p>5.3 Infrastrukturaspekte</p> <p>Es wird angeregt, dass in der Nähe des Spielplatzes geplante Regenrückhaltebecken trotz der beabsichtigten ökologischen Gestaltung einzuzäunen, um die Gefahr des Ertrinkens für Kleinkinder auszuschließen.</p>	<p>Die nördliche Fläche zur Regenwasserbewirtschaftung konnte aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht mit einer Einstautiefe von 30 cm geplant werden, sondern sieht eine Einstautiefe von 50 cm vor. Damit muss diese Fläche aus Sicherheitsgründen eingezäunt werden.</p>
<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	
<p>Anwohner des Stockumer Bruchs berichten, dass der derzeit mangelhafte Straßenausbau des Stockumer Bruchs teilweise dazu führt, dass bei Regenfällen das Wasser auf angrenzende private südliche Grundstücke läuft. Weiterhin berichten Anwohner in direkter Nachbarschaft zur geplanten Bebauung über drückendes Wasser an den Häusern und befürchten eine Verschlechterung der Situation bei zusätzlicher Versiegelung.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, zu dessen Inhalten auch ein erbrachter Überflutungsnachweis zählt. Dieser dient dazu nachzuweisen, dass weder das Plangebiet noch die Unterlieger des Plangebiets infolge der Bebauung bei Starkregenereignissen zu Schaden kommen.</p>
<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>	
<p>Aufgrund der erwarteten Betreuungsbedarfes wird vorgeschlagen, die KiTa fest vorzuschreiben. Es wird befürchtet, dass die vorhandene Grundschule nicht ausreichend Plätze anbieten kann und die Errichtung einer zusätzlichen Grundschule vorgeschlagen. Es wird daran erinnert, auch auf eine seniorenge-rechte Planung zu achten.</p>	<p>Kindertagesstätten sind gemäß Baunutzungsverordnung in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Eine besondere Festschreibung wird nicht für notwendig erachtet. Der voraussichtlich durch die Planung entstehende Bedarf an Schulplätzen kann durch die vorhandene Harkortschule gedeckt werden. Die Kombination von barrierearmen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern ermöglicht ein Mehrgenerationenwohnen im Quartier mit guter ÖPNV-Anbindung, das nicht nur Senioren, sondern auch Familien gerecht wird.</p>
<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>	